

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЗАЛІЗНИЧНОГО
ТРАНСПОРТУ

Масалигіна Вікторія Володимирівна

УДК 332.72:656.2

РОЗРОБКА МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ
НЕРУХОМИМ МАЙНОМ ПІДПРИЄМСТВ ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ
В УМОВАХ РЕФОРМУВАННЯ ГАЛУЗІ

Спеціальність 08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(за видами економічної діяльності)

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Харків – 2016

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Українському державному університеті залізничного транспорту Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Зайцева Іраїда Юріївна,
Український державний університет залізничного транспорту,
завідувач кафедри управління державними і корпоративними фінансами.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Бараш Юрій Савелійович,
Дніпропетровський національний університет залізничного транспорту імені академіка В. Лазаряна,
завідувач кафедри обліку, аудиту та інтелектуальної власності;

кандидат економічних наук, доцент
Чобіток Вікторія Іванівна,
Українська інженерно–педагогічна академія,
доцент кафедри економіки та організації діяльності суб'єктів господарювання.

Захист відбудеться "01" липня 2016 р. о 15⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.820.05 Українського державного університету залізничного транспорту за адресою: 61050, м. Харків, майдан Фейербаха, 7, ауд. 3.501.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Українського державного університету залізничного транспорту за адресою: 61050, м. Харків, майдан Фейербаха, 7, ауд. 2.209 та на сайті Українського державного університету залізничного транспорту: <http://kart.edu.ua>.

Автореферат розісланий "30" травня 2016 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

І.В.Чорнобровка

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Реформування залізничного транспорту, що здійснюється в Україні, передбачає поетапне вирішення комплексу ключових задач, пов'язаних з удосконаленням системи управління. Паралельний розвиток ринку нерухомості, зростання конкуренції у сфері транспортних послуг надають можливість розвитку альтернативних напрямів бізнесу та інвестування в об'єкти нерухомості залізничного транспорту, а також потребують обґрунтування вибору кращих форм управління галузевим нерухомим майном.

Залізнична галузь має багато специфічних особливостей, пов'язаних із забезпеченням транспортного процесу, структурою її нерухомого майна, які знайшли своє відображення у Законі України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

Досягнення перспективної мети щодо розвитку залізничного транспорту є можливим за умов утворення та реалізації ефективних інструментів управління. Одним із них є розвиток професійної форми 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, безперебійне надання якісних транспортних послуг на ринку вантажних і пасажирських перевезень.

В наукових дослідженнях і публікаціях останніх років у залізничній галузі головна увага приділяється теоретичним і практичним проблемам реформування залізничного транспорту загального користування та удосконаленню системи управління транспортною галуззю. Вирішенню цих проблем присвячено роботи таких відомих вітчизняних і зарубіжних науковців, як Ю. Бараш, О. Дейнека, В. Дикань, Г. Ейтутіс, І. Зайцева, О. Зоріна, О. Іванілов, Ю. Калабухін, Л. Калініченко, О. Кірдіна, В. Компанієць, О. Криворучко, П. Куренков, Б. Лапідус, М. Макаренко, В. Пасічник, Н. Терьошина, І. Токмакова, В. Шинкаренко, Ю. Цветов, Н. Чебанова, В. Чобіток, Н. Якименко та ін.

Слід відзначити, що різноманітні питання економіки та управління нерухомим майном, постійно знаходяться у колі наукових інтересів вітчизняних і зарубіжних вчених: А. Асаула, І. Балабанова, І. Бузової, Б. Волкова, О. Гненного, М. Гненного, С. Гончар, С. Грибовського, О. Гриценко, А. Грязнової, О. Драпіковського, О. Євтух, Н. Зюзіної, С. Коланькова, В. Кучеренка, М. Макаренка, Я. Маркуса, І. Моруса, О.Неми, Н. Ордуєя, М. Потетюєвої, В. Ресина, І. Тарасевича, Дж. Фридмана, Г. Харрисона, Л. Чубук, роботи яких є теоретичною основою дослідження.

Разом з тим багато теоретичних і методичних питань з управління й ефективності використання нерухомого майна підприємств транспорту в нинішніх економічних умовах не знайшли достатньо повного відображення ні в економічній літературі, ні в законодавчих актах, ні в інструктивно-методичних

матеріалах, що використовуються на практиці.

В наукових дослідженнях головною проблемою визначається відсутність механізмів відтворення основних засобів виробництва та залучення зовнішніх інвестицій у залізничну галузь, менше уваги приділяється недосконалій системі організації управління і майже зовсім не виділяється проблема ефективного управління об'єктами нерухомості залізничного транспорту.

Відзначені обставини обґрунтовують доцільність вирішення питань з ефективного управління нерухомим майном утворюваної нової структури на залізничному транспорті та визначають актуальність теми дослідження в теоретичному і практичному аспектах.

Залізничний транспорт є великим майновим комплексом, якому належить понад 950 тис. одиниць рухомого майна, 176 тис. одиниць нерухомого майна та близько 235 тис. га земельних ділянок.

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

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота є ініціативною і виконувалась відповідно до основних положень Транспортної стратегії України на період до 2020 р. (затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 20 жовтня 2010 р. № 2174) і Державної цільової програми реформування залізничного транспорту на 2010–2019 рр. (затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2009 р. № 1390). Дисертація пов'язана з дослідженнями, що проводяться на факультеті економіки транспорту УкрДУЗТ, у наукових напрямках Міністерства інфраструктури України та ПАТ «Укрзалізниця».

Мета та завдання дослідження. Мета дисертаційної роботи полягає в розробленні теоретико-методичних підходів до ефективного управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту в умовах реформування галузі.

Досягнення визначеної мети зумовило необхідність вирішення таких завдань:

- проаналізувати й узагальнити існуючі вітчизняні та зарубіжні наукові підходи до економічної сутності нерухомого майна, визначити його особливості на залізничному транспорті;

- провести аналіз складу нерухомого майна підприємств залізничного транспорту та управлінських рішень щодо його використання;

- визначити й систематизувати стратегічні цілі та завдання управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту;

- обґрунтувати необхідність і доцільність запровадження професійного підходу до управління нерухомим майном на залізничному транспорті;

- удосконалити методичний підхід до оцінки ефективності управлінських рішень щодо використання нерухомого майна підприємств залізничного транспорту.

Об'єкт дослідження – процес управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту.

Предмет дослідження – теоретичні та методичні основи управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту.

Методи дослідження. Для вирішення поставлених у дисертації завдань використовувались такі методи: при дослідженні наукової проблематики сутності нерухомості, понять «управління» та «ефективне управління» – *логічний та історичний методи*; для узагальнення підходів до управління нерухомим майном – *метод аналізу і синтезу результатів*; при розробленні класифікації нерухомого майна – *метод групування*; при розробленні теоретико-методичних підходів до ефективного управління нерухомістю, видів взаємодії власника і управляючого нерухомістю – *системний підхід*; при розробленні методичного підходу до оцінки ефективності управлінських рішень щодо використання нерухомого майна залізничного транспорту – *метод експертних оцінок та розрахунково-аналітичний*; при розрахунках коефіцієнта капіталізації для нерухомості, обтяженої іпотекою – *методи інвестиційної групи, коефіцієнта покриття боргу, Акерсона*; для узагальнення та оформлення висновків проведених досліджень – *графічні методи*. Сукупність даних методів складає методологічну основу проведеного дослідження.

Інформаційною базою дослідження є нормативно-законодавчі акти України, статистичні дані Міністерства інфраструктури України, Департаменту майнових та земельних ресурсів ПАТ «Укрзалізниця», служб залізниць України з управління майновими і земельними ресурсами, облікові дані за окремими об'єктами нерухомості залізниць, матеріали урядових і міністерських програм, періодичних видань, наукові публікації українських та зарубіжних фахівців.

Наукова новизна. Полягає у теоретичному обґрунтуванні й розробленні методичних підходів щодо ефективного управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту в умовах реформування галузі, зокрема:

удосконалено:

– методичний підхід до утворення ефективної системи управління нерухомим майном залізничного транспорту, який, на відміну від існуючих, сприяє якісним змінам в управлінській діяльності підприємств залізничного транспорту, які пов'язані з чітким визначенням цілей управління й вибором найкращого варіанту розвитку об'єкта нерухомого майна, що дозволить прийняти оптимальне рішення щодо його використання;

– методичний підхід до оцінки ефективності управлінських рішень щодо використання нерухомого майна залізничного транспорту, який, на відміну від існуючих, базується на науково обґрунтованій системі показників ефективності діяльності управляючої компанії та стану об'єкта нерухомості, а також адекватному методі «згортки» цих показників в інтегральний. Це дозволить обґрунтовано приймати рішення з передачі об'єктів залізничного транспорту в

управління професійній управляючій компанії, обирати з декількох компаній найефективнішу саме для управління конкретним об'єктом (об'єктами) нерухомого майна залізничного транспорту;

– методичні підходи до класифікації нерухомого майна залізничного транспорту в частині комерційної нерухомості, де, на відміну від існуючих, додано ознаки «за необхідністю додаткових інвестицій для її комерційного використання» та «за потенційним річним чистим операційним доходом», що дозволить приймати більш обґрунтовані рішення з управління нерухомістю залізничного транспорту (хоча ці ознаки можуть застосовуватися і для будь-якої комерційної нерухомості у різних галузях економіки). Пропоновані нові класифікаційні ознаки також будуть основою для прийняття рішень про рівень управління комерційною нерухомістю (на рівні професійної управляючої компанії або на рівні виробничого підрозділу залізничного транспорту);

дістало подальшого розвитку:

– структуризація стратегічних цілей та завдань управління нерухомим майном залізничного транспорту, що, на відміну від існуючих, базується на побудові «дерева цілей» і дозволить розробляти стратегії та програми управління нерухомістю на підприємствах залізничного транспорту;

– класифікація видів використання об'єктів нерухомості, яку адаптовано до специфіки залізничного транспорту за рахунок виділення класифікаційних ознак: за можливістю зміни способу використання з поділом на об'єкти з постійним і змінним типом використання; за ефективністю використання з поділом на об'єкти, які приносять дохід (величина чистого операційного доходу ЧОД $>$ 0) та які не приносять доходу (величина чистого операційного доходу ЧОД \leq 0); за шляхом отримання ефекту від використання з поділом на два види використання: за рахунок підвищення доходів або зниження витрат. Це дозволяє приймати рішення щодо управління як операційною, так і комерційною нерухомістю підприємств залізничного транспорту.

Практичне значення одержаних результатів. Отримані при проведенні дослідження результати мають практичне значення і впроваджені на підприємствах залізничного транспорту. Зокрема, рекомендації щодо врахування додаткових ознак нерухомого майна впроваджено в діяльність служби з управління майновими і земельними ресурсами ДП «Південна залізниця» (акт впровадження № 16-01/289 від 18.09.2014 р.), рекомендації щодо виділення із складу нерухомого майна підприємств залізничного транспорту його комерційної частини впроваджено в діяльність служби приміських пасажирських перевезень ДП «Південна залізниця» (акт впровадження № НРП-01-17/452 від 09.04.2015 р.). Крім того, основні положення дисертаційної роботи використовуються в навчальному процесі Навчально-наукового інституту перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів Українського державного університету залізничного транспорту на факультеті підвищення кваліфікації, зокрема у професійній програмі підвищення кваліфікації фахівців служб з управління майновими та земельними ресурсами залізниць України (модулі 5, 6) та використовуються при проведенні занять у групах факультету підвищення

кваліфікації, при викладанні дисциплін «Економіка залізничного транспорту» й «Економіко-фінансова діяльність підприємств залізничного транспорту» слухачам різних спеціальностей за освітньо-кваліфікаційним рівнем «магістр» (акт впровадження від 11.06.2015 р.).

Особистий внесок здобувача. Сформульовані в роботі наукові результати, висновки, рекомендації і пропозиції, а також поняття належать особисто автору і є його науковим надбанням. Дисертація є самостійно виконаною науковою працею, у якій викладено авторський підхід до вирішення поставленої наукової проблеми. З наукових праць, опублікованих у співавторстві, в роботі використано лише ті положення та ідеї, що є результатом особистих досліджень. Особистий внесок здобувача в наукові результати, що виконані у співавторстві, є таким: сформовано систему показників оцінки ефективності управління нерухомим майном залізничного транспорту [12], визначено шляхи ефективного використання об'єктів нерухомості [15], узагальнено переваги та недоліки існуючих підходів оцінки нерухомості стосовно залізничного транспорту [17], обґрунтовано можливість застосування синтезованого підходу до оцінки вартості компаній за умови реформування залізничної галузі [18], досліджено роль вартості в управлінні компанією в історично – еволюційному контексті [19], виявлено особливості об'єктів нерухомості залізничного транспорту [20], узагальнено існуючі принципи оцінки нерухомості та визначено перспективу застосування на залізничному транспорті [22], розроблено етапи управління вартістю підприємства [23], визначено стадії забезпечення системного підходу до управління нерухомим майном залізничного транспорту [24], узагальнено оперативні та стратегічні завдання управління нерухомим майном [27].

Апробація результатів дисертації. Основні результати і висновки дослідження доповідались та отримали позитивну оцінку на III та V Міжнародних науково–практичних конференціях «Дослідження й оптимізація економічних процесів» (Харків, 2001, 2006), на III, VIII, XI Міжнародних науково–практичних конференціях «Проблеми економіки транспорту» (Дніпропетровськ, 2003, 2009, 2013), на 67 Міжнародній науково–практичній конференції «Проблеми та перспективи розвитку залізничного транспорту» (Дніпропетровськ, 2007), на II, VIII Міжнародних науково–практичних конференціях «Проблеми економіки та управління на залізничному транспорті» (Судак, 2007, 2013), на I, VI та IX Міжнародних науково – практичних конференціях «Проблеми міжнародних транспортних коридорів та єдиної транспортної системи України» (Коктебель, 2004, 2010; Харків, 2013), на V та VI Міжнародних науково – практичних конференціях «Проблеми та перспективи розвитку транспортних систем в умовах реформування залізничного транспорту: управління, економіка і технології» (Київ, 2011, 2013), на науково–практичній Інтернет–конференції «Актуальні проблеми розвитку сучасної економіки» (Дніпропетровськ, 2013).

Публікації. За результатами дослідження опубліковано 27 наукових праць загальним обсягом 11,65 умовн. друк. арк., з яких автору належить 10,75 умовн. друк. арк., у тому числі 12 статей у виданнях, рекомендованих МОН України як фахові.

Обсяг і структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, додатків і списку використаних джерел. Повний обсяг дисертації складає 296 сторінок комп'ютерного тексту, в тому числі основний текст займає 187 сторінок. Матеріали дисертації проілюстровано 40 рисунками, 27 таблицями та містять 15 додатків. Список використаних літературних джерел нараховує 205 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У *вступі* обґрунтовано актуальність теми дослідження, сформульовано мету і основні задачі, визначено об'єкт, предмет, теоретичні та методологічні підходи, охарактеризовано наукову новизну та практичне значення отриманих результатів.

У *першому розділі «Теоретичні основи ефективного управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту»* узагальнено наукові погляди на визначення економічної сутності нерухомого майна, встановлено сутність понять «управління нерухомим майном», «управлінське рішення в сфері управління нерухомим майном» і «ефективне управління нерухомим майном», визначено види управління нерухомим майном, проведено класифікацію нерухомого майна залізничного транспорту, виявлено його особливості.

Розкрито економічну сутність нерухомого майна та нерухомості на основі узагальнення їх характеристик за чотирма властивостями: фізичними, економічними, соціальними та правовими. Доведено, що поняття "нерухоме майно" та "нерухомість" не є тотожними або синонімами, як встановлено в Цивільному кодексі України та в більшості правових актів інших країн. Визначено загальні риси, відмінності та співвідношення даних понять з економічної точки зору. Відзначено, що нерухоме майно, як родове поняття, складається з речей, що містять в собі землю як базовий елемент, а нерухомість, як економічний актив і об'єкт економічного обороту, містить у собі фізичні та юридичні характеристики, що відрізняють її від нерухомого майна. Підкреслено, що нерухомість як економічне благо слід розглядати в єдності матеріального змісту та юридичної форми. Доведено, що при прийнятті обґрунтованих управлінських рішень треба враховувати природу нерухомості як економічного активу, чітко розмежовувати поняття «нерухоме майно» та «нерухомість».

Відмічено, що визначення досліджуваних понять у сфері нерухомості в законодавчих актах України є похідними від їх тлумачення в теорії та практиці господарської діяльності, це знаходить своє відображення у наближенні розкриття їх сутності у законодавстві до тих визначень, які науково обґрунтовано. Тому в даній роботі це є підґрунтям вважати «нерухоме майно» та «нерухомість» однопорядковими для прийняття управлінських рішень щодо них з урахуванням також того, що процес оформлення прав власності в галузі майже завершено.

Охарактеризовано головні особливості нерухомого майна: фізичну неоднорідність, єдність із земельною ділянкою, тривалість створення і довгостроковість існування, високу вартість, які ускладнюють процес управління

та оцінки нерухомості, спричиняють ряд методологічних особливостей, що відрізняють нерухомість від інших активів.

Визначено сутність поняття «управління нерухомим майном» як процесу цілеспрямованих управлінських дій на об'єкт нерухомого майна з метою планування, організації, координації, обліку та контролю робіт з його утримання і розвитку, активізації діяльності виконавців для досягнення та підтримки ефективного використання об'єкта нерухомого майна в інтересах власника.

Сформульовано поняття «управлінське рішення в сфері управління нерухомим майном» як вибір найкращого, з економічної точки зору, варіанта дій управляючого конкретним об'єктом нерухомого майна, який забезпечує максимальну ефективність управлінських дій відповідно до поставленої мети та певних завдань управління, заснований на їх економічному обґрунтуванні за результатами використання сучасних методів аналізу, прогнозування, моделювання та оптимізації з урахуванням комплексного взаємозв'язку правового, інформаційного, організаційного, психологічного, технічного та інших аспектів цього рішення.

Охарактеризовано поняття «ефективне управління нерухомим майном», яке означає якісні зміни та оновлення управлінської діяльності, підвищення ефективності її функціонування на основі удосконалення технології, організації, стратегії, тактики управління майном, програм управління майном, покращення якості транспортного виробництва та надання послуг з перевезення вантажів і пасажирів.

Визначено види управління нерухомим майном, переваги та недоліки професійного управління та управління за допомогою власного персоналу. Досліджено основні етапи управління об'єктами нерухомого майна професійними управителями. Розглянуто розвиток ринку професійного управління нерухомістю в світі та Україні.

На основі Класифікатора нерухомого майна залізничного транспорту (КМЗТ) та класифікації державного майна, затвердженої Фондом державного майна України, складено та проаналізовано класифікаційну структуру нерухомого майна підприємств залізничного транспорту. Доведено, що воно є багатофункціональним і відображує складну інфраструктуру галузі, масштабність якої потребує великої кількості будівель різного призначення. Складена систематизована класифікація нерухомого майна дає можливість чітко розмежувати його за можливістю використання для основної та комерційної діяльності, полегшує розроблення методичних підходів до ефективного управління різними типами нерухомого майна.

Встановлено, що в нерухомому майні залізничного транспорту є в наявності будівлі практично всіх сегментів ринку нерухомості (виробничі, допоміжні, цивільні будівлі і споруди), в яких можна здійснювати виробничу, комерційну, соціальну і іншу діяльність, направлену на отримання доходу, зростання обсягів перевезень і наданих послуг, соціальну підтримку працівників і інші потреби залізничної галузі, що вимагають здійснення конкретних управлінських рішень з раціонального розпорядження нерухомим майном і його ефективного використання.

Визначено особливості нерухомості залізничного транспорту та удосконалено його класифікацію в частині комерційної нерухомості. На відміну від існуючої, до класифікації додано ознаки «за необхідністю додаткових інвестицій для її комерційного використання» та «за потенційним річним чистим операційним доходом», що дозволить приймати більш обґрунтовані рішення з управління нерухомістю залізничного транспорту (хоча ці ознаки можуть застосовуватися і для комерційної нерухомості у різних галузях економіки). Фрагмент класифікації, що пропонується, наведено на рис. 1.

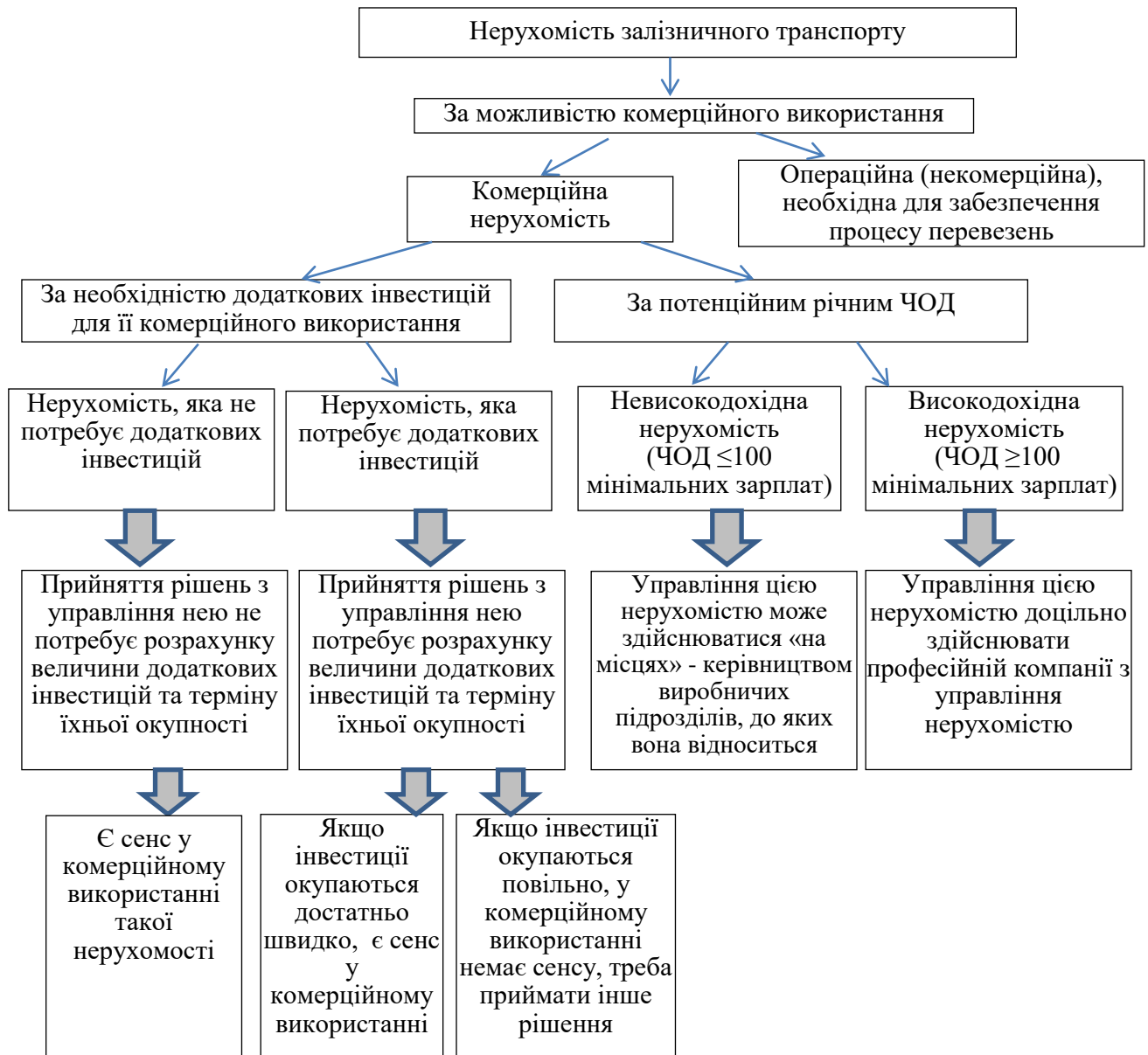


Рис. 1. Фрагмент класифікації нерухомості залізничного транспорту за новими ознаками для її комерційної складової

Пропоновані нові класифікаційні ознаки також будуть основою для прийняття рішень щодо якості управління комерційною нерухомістю (на рівні професійної управляючої компанії або на рівні виробничого підрозділу

залізничного транспорту).

У другому розділі «Сучасний стан управління нерухомим майном залізничного транспорту та існуючі методи визначення найбільш ефективного виду його використання» проведено аналіз показників і характеру управлінських рішень щодо нерухомого майна залізничного транспорту, удосконалено класифікацію видів використання об'єктів нерухомого майна залізничного транспорту, проведено аналіз існуючої методики оцінки ефективності використання об'єктів нерухомого майна залізничного транспорту.

Зазначено, що з метою забезпечення сталого функціонування єдиної системи розробки і здійснення управлінських рішень, пов'язаних з формуванням, володінням і використанням майна та земельних ділянок, їх обліком, в Укрзалізниці в 2008 р. було створено Головне управління майнових та земельних ресурсів (ЦКМ), нині Департамент майнових та земельних ресурсів публічного акціонерного товариства «Українська залізниця».

Визначено, що Департамент разом зі своїми виробничими підрозділами на залізницях забезпечує прийняття рішень щодо розпорядження майном (списання, продажу, передачі з балансу на баланс, передачі у комунальну власність, оренди).

Проведено аналіз управлінських рішень ЦКМ з розпорядження майном підприємств залізничного транспорту за період 2010–2014рр., відзначено, що позитивну динаміку отримують управлінські рішення з безоплатної передачі та оренди нерухомого майна. Встановлено, що значно збільшуються обсяги й характер управлінських дій у сфері управління нерухомим майном, що пов'язано з процесами реформування в залізничній галузі. Обґрунтовано, що саме тому виникла необхідність розглянути методичні підходи до провадження нової форми ефективного управління нерухомим майном на основі професіоналізації управління ним, яке спирається на стратегічні цілі управління, являє собою реалізацію системного підходу до управління, здатне створити діючу систему управління нерухомим майном в ринковому середовищі.

Удосконалено класифікацію видів використання об'єктів нерухомого майна залізничного транспорту (рис. 2).

Доведено, що за можливістю зміни способу використання об'єкти нерухомого майна залізничного транспорту можна розділити на об'єкти з постійним і змінним типом використання. З постійним типом – це операційна нерухомість, наприклад, верхня будова колії, вагони, локомотиви, мости, споруди виробничих підрозділів залізничного транспорту тощо, зміна способу використання яких є недоцільною і в ряді випадків неможливою.

Об'єкти нерухомого майна зі змінним типом використання – це об'єкти комерційного призначення, які з урахуванням принципу найкращого і найефективнішого використання можна здавати в оренду, продати та ін.

За ефективністю використання можна виділити об'єкти, які приносять дохід (ефективне використання – величина чистого операційного доходу ЧОД $>$ 0) та які не приносять доходу (неефективне використання – величина чистого операційного доходу ЧОД \leq 0).

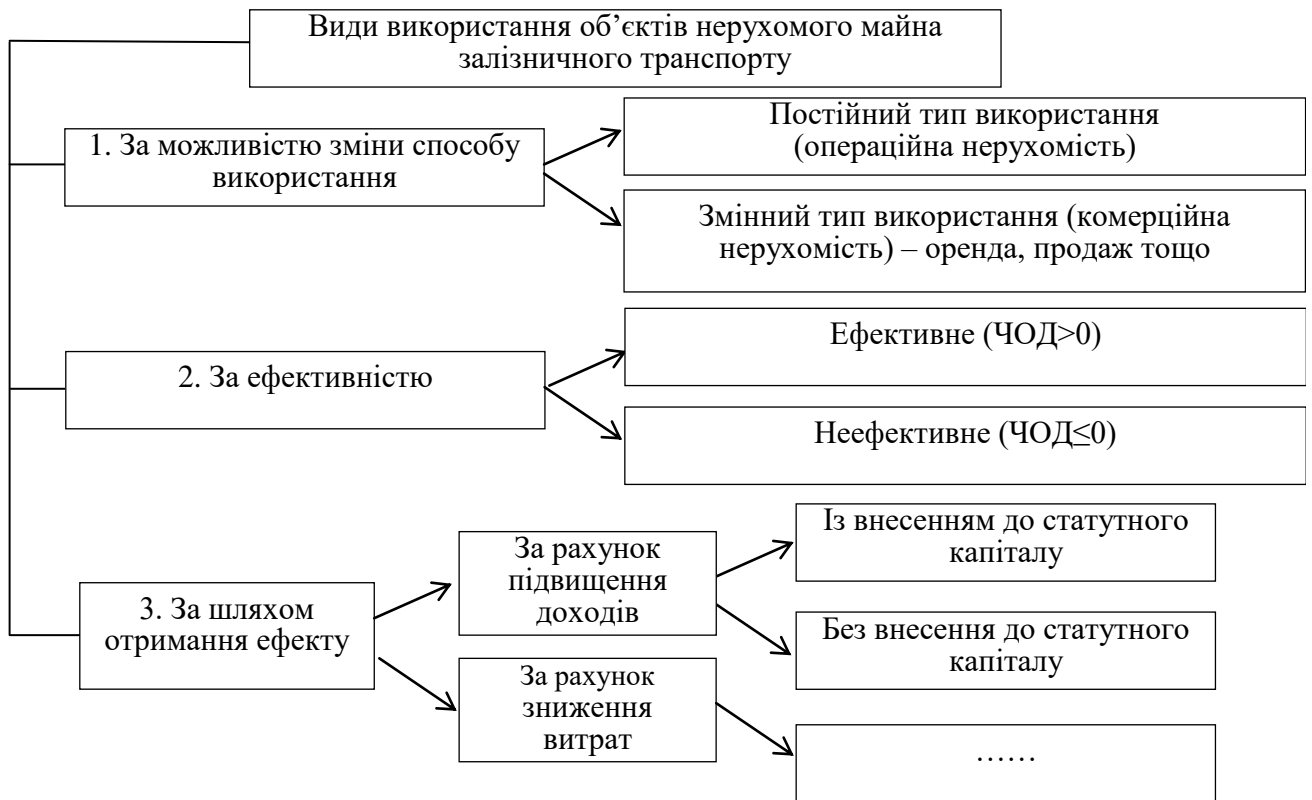


Рис.2. Класифікація видів використання об'єктів нерухомого майна залізничного транспорту

За ознакою «шляхом отримання ефекту від використання» виокремлюємо два види: за рахунок підвищення доходів і зниження витрат. Перший напрямок є найбільш характерним для комерційної нерухомості, другий – і для комерційної, і для операційної, оскільки прагнення мінімізувати витрати на утримання об'єкта без погіршення його експлуатаційних та інших важливих характеристик завжди було і буде присутнім у будь-якого власника будь-якого об'єкта нерухомого майна.

Надано рекомендації щодо її застосування з урахуванням особливостей нерухомого майна залізничного транспорту. У якості критеріїв оптимальності для вибору ефективних варіантів угод прийнята максимізація основних показників – чистого поточного доходу й ринкової вартості нерухомості.

Проведено аналіз існуючої методики оцінки ефективності використання об'єктів нерухомого майна залізничного транспорту. Визначено, що система показників оцінки ефективності використання об'єктів нерухомого майна має ряд позитивних факторів для ефективної роботи на ринку нерухомості: однаковість в оцінці ефективності використання об'єктів нерухомості; порівнянність результатів у однакових критеріях для співставлення варіантів використання об'єктів й вибору оптимального; можливість здійснювати оцінку абсолютного й відносного ефекту від використання об'єктів нерухомого майна. Зазначено, що методика базується на системному підході, враховує всебічний, комплексний розгляд всіх позитивних і негативних властивостей можливих угод, а також припустимих наслідків їх реалізації, тому може бути використана для оцінки ефективності використання об'єктів нерухомого майна залізничного транспорту.

У третьому розділі «Розробка методичних підходів до ефективного управління об'єктом нерухомого майна в умовах реформування галузі» побудовано «дерево цілей» управління об'єктами нерухомості залізничного транспорту, систематизовано цілі управління об'єктами нерухомого майна, сформовано принципову схему управління об'єктом комерційного нерухомого майна залізничного транспорту, обґрунтовано необхідність удосконалення методу комплексної оцінки ефективності управління нерухомим майном, удосконалено методичний підхід до оцінки ефективності управлінських рішень щодо управління об'єктом нерухомого майна залізничного транспорту.

Проведено структуризацію стратегічних цілей та завдань управління нерухомим майном залізничного транспорту, що базується на побудові «дерева цілей» і дозволяє розробляти стратегії та програми управління нерухомим майном на підприємствах залізничного транспорту.

Отже, цілі першого рівня структуровано з позиції власника, користувача нерухомості та інвестора (рис. 3).



Рис. 3. «Дерево цілей» управління об'єктами нерухомого майна залізничного транспорту

Необхідно відмітити, що залучення інвестицій у діяльність залізничного

транспорту є досить складним процесом, це обумовлено зокрема високою капіталомісткістю галузі та тривалістю окупності інвестицій (до десятків років).

Тому на другому рівні структуризація цілей інвестора включає дві цілі: не тільки забезпечення отримання максимального чистого операційного доходу, а й забезпечення окупності інвестицій у прийнятний для інвестора період (це може бути 5,7 років та ін.).

На другому рівні мета управління нерухомістю з позиції власника (отримання максимального доходу) конкретизується у таких цілях: максимізації ЧОД від експлуатації нерухомості, максимізації ринкової вартості нерухомості, мінімізації витрат на утримання нерухомості в належному стані, забезпеченні відтворення нерухомості.

Зазначено, що характерною рисою системи управління нерухомим майном є інтегрованість управлінських дій у такій послідовності: визначення стратегічної мети – розробка стратегії управління портфелем нерухомого майна – складання програми управління конкретним об'єктом комерційної нерухомості. Такий методичний підхід до утворення ефективної системи управління нерухомим майном залізничного транспорту сприяє якісним змінам в управлінській діяльності підприємств залізничного транспорту, які пов'язані з чітким визначенням цілей управління й вибором найкращого варіанту розвитку об'єкта нерухомого майна, дозволяє прийняти оптимальне рішення щодо використання кожного об'єкта нерухомого майна.

Доведено, що існуючий метод комплексної оцінки ефективності управління нерухомим майном з урахуванням інтересів власника нерухомого майна та управляючого нерухомістю, має недоліки, пов'язані з ототожненням груп показників, які впливають на процеси управління нерухомістю, з відповідними потенціалами, є занадто трудомістким і містить багато суб'єктивних підходів до вибору показників, меж їх значень і питомих ваг значущості.

Запропоновано удосконалення методичного підходу до оцінки ефективності управлінських рішень стосовно використання нерухомого майна залізничного транспорту, що базується на науково обґрунтованій системі показників ефективності діяльності управляючої компанії та стану об'єкта нерухомості, а також адекватному методі «згортки» цих показників в інтегральний.

Методичний підхід удосконалено за трьома наступними напрямками. Перший – зміна способу формування інтегрального показника. Для цього використано основи теорії корисності та встановлено, що найбільш загальною й універсальною є адитивна функція корисності (1):

$$P_k(x) = \sum_{i=1}^n \lambda_i k_i(x), \quad (1)$$

де $P_k(x)$ – функція корисності,

λ_i – параметри ізоморфізму, що приводять різномірні часткові критерії $k_i(x)$ до єдиного вигляду, і враховують їхні ваги.

Тому її прийнято для формування інтегрального показника ефективності управління нерухомим майном залізничного транспорту.

Другий – удосконалення системи показників ефективності управління нерухомим майном з урахуванням принципів повноти та ненадлишковості. Зазначено, що чотири аспекти ефективного управління нерухомим майном доцільно називати так: управлінська і кадрова складова, фінансово-економічна складова, маркетингова складова, виробнича складова. За кожною складовою на визначених методологічних принципах сформовано систему показників для оцінки ефективності управління нерухомим майном залізничного транспорту.

Третій – аналіз та удосконалення методик визначення показників, обґрунтування приведення показників різних типів до однієї одиниці вимірювання та односпрямованості. За цим напрямом послідовно досліджено можливість усунення труднощів з конструктивної побудови інтегрального критерію (функції корисності), які полягають у непорівнянні її між собою. Доведено необхідність приведення показників до деякого загального базису (ізоморфного вигляду). Рекомендовано як базову оцінку використовувати функцію корисності часткових критеріїв. Обґрунтовано вибір функції локальної корисності у вигляді:

$$p_i[k_i(x)] = \left(\frac{k_i(x) - k_{инг}}{k_{инк} - k_{инг}} \right)^{\alpha_i}, \quad (2)$$

де $k_i(x)$ – значення часткового критерію;

$k_{инк}$ – найкраще значення часткового критерію;

$k_{инг}$ – найгірше значення часткового критерію, яке він приймає на області припустимих рішень x .

Проаналізовано та удосконалено методики розрахунку показників за кожною складовою групою, на основі яких визначено інтегральний показник, його тип і спосіб його приведення до ізоморфного вигляду.

Інтегральний показник ефективності управління нерухомим майном залізничного транспорту розраховується як

$$I_{\text{еф.упр.нер.}} = a_1 * I_{\text{упр.кадр.}} + a_2 * I_{\text{фін.ек.}} + a_3 * I_{\text{маркет.}} + a_4 * I_{\text{вироб.}}, \quad (3)$$

де $I_{\text{упр.кадр.}}$ – груповий показник управлінської і кадрової складової;

$I_{\text{фін.ек.}}$ – груповий показник фінансово-економічної складової;

$I_{\text{маркет.}}$ – груповий показник маркетингової складової;

$I_{\text{вироб.}}$ – груповий показник виробничої складової;

a_1, a_2, a_3, a_4 – питомі ваги значущості певних складових для забезпечення

ефективного управління нерухомістю залізничного транспорту, $\sum_{i=1}^4 a_i = 1$.

Відзначено, що з урахуванням сучасного стану залізничного транспорту України всі чотири складові є рівнозначущими, тому $a_1 = a_2 = a_3 = a_4 = 0,25$.

З урахуванням вищевикладеного сформовано систему показників оцінки ефективності управління нерухомим майном залізничного транспорту (табл. 1).

Система показників оцінки ефективності управління нерухомим майном
залізничного транспорту

Група	Показник
1. Показники управлінської і кадрової складової	1.1. Кваліфікація управлінського персоналу управляючої компанії
	1.2. Кваліфікація персоналу, що працює безпосередньо на об'єкті нерухомості
	1.3. Термін існування управляючої компанії на ринку
	1.4. Досвід роботи з управління аналогічною нерухомістю
	1.5. Територіальна віддаленість об'єкта нерухомості
2. Показники фінансово-економічної складової	2.1. Рентабельність господарської діяльності
	2.2. Коефіцієнт автономії
3. Показники маркетингової складової	3.1. Якість послуг управляючої компанії (УК)
	3.2. Частка ринку управління нерухомістю, яку займає УК, або її позиція в рейтингу управляючих компаній
	3.3. Ефективність просування послуг УК (інтенсивність захоплення ринку)
4. Показники виробничої складової	4.1. Відсоток сукупного зношення у відновлювальній вартості об'єкта (враховує фізичне, функціональне та економічне старіння об'єкта)

З метою прийняття рішень з передачі об'єктів в управління конкретній управляючій компанії рекомендовано здійснювати ранжирування розрахованого інтегрального показника за наведеними інтервалами (табл. 2).

Таблиця 2

Ранжирування інтегрального показника ефективності управління
нерухомим майном залізничного транспорту

Інтервали значень	Сутність	Характеристика
0,00 – 0,33	Низький рівень	Управління нерухомістю за допомогою послуг конкретної управляючої компанії буде неефективним, недоцільно передача об'єктів в управління саме цій компанії
0,34 – 0,66	Середній рівень	Управління нерухомістю за допомогою послуг конкретної управляючої компанії буде малоефективним, прийняття рішення про передачу об'єктів в управління саме цій компанії потребує додаткового обґрунтування.
0,67 – 1,00	Високий рівень	Управління нерухомістю за допомогою послуг конкретної управляючої компанії буде ефективним, передача об'єктів в управління саме цій компанії є доцільною.

Інтегральний показник ефективності управління нерухомим майном слід розраховувати при прийнятті рішень з вибору конкретної управляючої компанії для передачі їй в управління певного об'єкта (об'єктів) залізничного транспорту.

Розроблена методика визначення інтегрального показника ефективності управління нерухомим майном дозволить керівникам галузі обґрунтовано приймати рішення з ефективного управління та використання комерційних об'єктів залізничного транспорту.

Таким чином, 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 нерухомим майном, як власністю, дозволяє отримувати найбільшу вигоду від використання кожного об'єкта нерухомого майна.

ВИСНОВКИ

У дисертації запропоновано нове вирішення науково-прикладного завдання: обґрунтування та удосконалення теоретико - методичних засад ефективного управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту, що сприяє підвищенню ефективності управлінських рішень щодо нерухомого майна (на рівні професійної управляючої компанії або на рівні виробничого підрозділу залізничного транспорту) в умовах реформування галузі.

1. Доведено, що поняття "нерухоме майно" та "нерухомість" не є тотожними або синонімами, як встановлено в Цивільному кодексі України та в більшості правових актів інших країн. Визначено загальні риси, відмінності та співвідношення цих понять з економічної точки зору. Виявлено сутність поняття «управління нерухомістю» як процесу цілеспрямованих управлінських 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 ефективного використання об'єкта нерухомого майна в інтересах власника. Проаналізовано особливості нерухомого майна залізничного транспорту та удосконалено його класифікацію в частині комерційної нерухомості за рахунок додавання ознак «за необхідністю додаткових інвестицій для її комерційного використання» та «за потенційним річним чистим операційним доходом», що дозволить приймати більш обґрунтовані рішення з управління нерухомістю залізничного транспорту (хоча ці ознаки можуть застосовуватися і для будь-якої комерційної нерухомості у різних галузях економіки). Пропоновані нові класифікаційні ознаки також будуть основою для прийняття рішень про рівень управління комерційною нерухомістю (на рівні професійної управляючої компанії або на рівні виробничого підрозділу залізничного транспорту).

2. Удосконалено класифікацію видів використання нерухомого майна залізничного транспорту, яку адаптовано до специфіки залізничного транспорту (так, за можливістю зміни способу використання об'єкти нерухомого майна залізничного транспорту можна розділити на об'єкти з постійним і змінним типом

використання; за ефективністю використання можна виділити об'єкти, які приносять дохід (величина чистого операційного доходу ЧОД >0) та які не приносять доходу (величина чистого операційного доходу ЧОД ≤ 0); за шляхом отримання ефекту від використання виокремлено два види – шляхом підвищення доходів і зниження витрат). Визначені можливі види використання нерухомого майна залізниць покладено в основу їх класифікації і враховуються при розрахунках ефективності управління на залізничному транспорті. Таким чином, розроблена класифікація видів використання об'єктів нерухомого майна може бути підґрунтям при прийнятті рішень з управління як операційною, так і комерційною нерухомістю залізничного транспорту.

3. Проведено структурування стратегічних цілей та завдань управління нерухомим майном залізничного транспорту на основі використання методичного підходу «побудова дерева цілей». Структурування стратегічних цілей управління нерухомістю і визначення форм взаємодії власника нерухомого майна та управляючого, якому делеговані функції управління ним, складають основу розробки теоретико-методичних підходів до утворення ефективної системи управління об'єктами нерухомого майна на залізничному транспорті з урахуванням її спеціалізованого характеру. Реалізація їх на практиці дозволить поширити використання науково обґрунтованих управлінських рішень і сприяти підвищенню ефективності функціонування підприємств залізничної галузі.

4. Обґрунтовано, 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, що означає якісні зміни та оновлення управлінської діяльності на залізничному транспорті, підвищення ефективності її функціонування на основі удосконалення технології, організації, стратегії, тактики управління, реалізації програм управління майном. Це дозволяє отримувати найбільшу вигоду від використання кожного об'єкта нерухомості.

5. Удосконалено методичний підхід до оцінки ефективності управлінських рішень з використання нерухомого майна залізничного транспорту. Даний підхід базується на науково обґрунтованій системі показників ефективності діяльності управляючої компанії та стану об'єкта нерухомості, а також адекватному методі «згортки» цих показників в інтегральний. Використання даного підходу дозволить обґрунтовано приймати рішення з передачі об'єктів залізничного транспорту в управління професійній управляючій компанії, обрати з декількох компаній найефективнішу саме для управління конкретним об'єктом (об'єктами) нерухомості залізничного транспорту.

СПИСОК ПРАЦЬ, ОПУБЛІКОВАНИХ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

– статті у наукових фахових виданнях

1. Масальгіна В. В. Концептуальные подходы к оценке эффективности операций с недвижимостью на железнодорожном транспорте / В. В. Масальгіна // Вестник Национального технического университета “ХПИ”. Сер. Технический

прогресс и эффективность производства. – 2001. – № 24. – Ч. 3. – С. 13–15.

2. Масалигіна В. В. Методичні аспекти формування механізму оцінки фінансової безпеки залізниці / В. В. Масалигіна // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. – 2001. – №506. – Ч. I. – С. 185–187.

3. Масальгіна В. В. Исследование экономического содержания «недвижимость» и особенности классификации её объектов на железнодорожном транспорте / В. В. Масальгіна // Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. праць. – 2002. – Вип.122. – С. 142–147.

4. Масальгіна В. В. Об учёте условий финансового рынка и взаимосвязи «риск – доход» при оценке объектов транспортной недвижимости / В. В. Масальгіна // Вестник Национального технического университета “ХПИ”. Сер. Технический прогресс и эффективность производства. – 2002. – №11–1. – С. 13–15.

5. Масальгіна В. В. Особенности и алгоритм расчетов по оценке эффективности использования объектов недвижимости на железнодорожном транспорте/ В. В. Масальгіна// Коммунальное хозяйство городов : сб. научн. тр.. Сер. Экономические науки – 2002. – Вип. 40. – С. 232– 235.

6. Масальгіна В. В. Проблемы эффективного использования и оценки объектов недвижимости железнодорожного транспорта / В. В. Масальгіна // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. – 2002. – Вип. 551. – Ч. II. – С.45– 49.

7. Масалигіна В. В. Утворення інформаційної бази оцінки вартості компанії в умовах реформування залізничної галузі / В. В.Масалигіна // Вестник Национального технического университета “ХПИ”. Сер. Технический прогресс и эффективность производства. – 2006. –№14 (1).– С. 13–15.

8. Масалигіна В. В. Структурування стратегічних цілей управління нерухомістю залізничного транспорту [Електронний ресурс] / В. В. Масалигіна // Вісник Національного технічного університету "ХПИ". Сер. Нові рішення в сучасних технологіях. – 2012. – № 68. – С. 51– 54. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vcpinrct_2012_68_12.

9. Масалигіна В. В. Эффективное управление недвижимым майном как складовая реформування залізничної галузі [Електронний ресурс] / В. В. Масалигіна // Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі. – 2013. – № 4. – С. 117–130. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/eupmg_2013_4_13.

10. Масалигіна В. В. Удосконалення класифікації нерухомого майна залізничного транспорту [Електронний ресурс] / В. В. Масалигіна // ScienceRise. – 2015. – № 9 (1). – С. 50– 55. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/texc_2015_9\(1\)_10](http://nbuv.gov.ua/UJRN/texc_2015_9(1)_10).

11. Масалигіна В. В. Класифікація видів використання об'єктів нерухомості залізничного транспорту [Електронний ресурс] / В. В. Масалигіна // Економіка: реалії часу : електрон. наук. вид. – 2015. – №1(17). – С. 290– 294. – Режим доступу: <http://economics.opu.ua/files/archive/2015/No1/290–294.pdf>.

12. Масалигіна В. В. Удосконалення методики оцінки ефективності управлінських рішень щодо використання нерухомого майна залізничного

транспорту / В. В. Масалигіна, К. В. Журавель // Проблеми економіки : наук. журн.– 2015. – №3. – С. 289– 300. (*Особистий внесок здобувача: сформовано систему показників оцінки ефективності управління нерухомим майном залізничного транспорту*).

– в тезах доповідей на конференціях:

13. Масалыгіна В. В. Методические подходы к оценке операций с недвижимостью на железнодорожном транспорте/ В. В. Масалыгіна// Дослідження та оптимізація економічних процесів «Оптимум – 2001»: матеріали III Міжнар. наук. – практ. конф. (Харків, 15 – 16 листоп. 2001р.) – Харків : НТУ «ХП», 2001.– С. 94.

14. Масалыгіна В. В. Аналіз можливих видів використання нерухомості залізничного транспорту / В. В. Масалигіна // Проблеми економіки транспорту: тези доп. III Міжнар. наук. – практ. конф. (Дніпропетровськ, 17– 18 квіт. 2003 р.). – Дніпропетровськ: ДНУЗТ, 2003.– С.121– 122.

15. Масалигіна В. В. Деякі аспекти визначення ефективності використання нерухомості залізничного транспорту / В. В. Масалигіна, Н. М. Крихтіна // Проблеми міжнародних транспортних коридорів та єдиної транспортної системи України : тези доп. I Міжнар. наук. – практ. конф. (Коктебель, 3 – 5 черв. 2004 р.). – Харків: УкрДАЗТ, 2004. – С. 57. (*Особистий внесок здобувача : визначено шляхи ефективного використання об'єктів нерухомості*).

16. Масалигіна В. В. Вплив особливостей залізничної галузі на визначення ринкової вартості її майна при реструктуризації/ В. В. Масалигіна // Дослідження та оптимізація економічних процесів «Оптимум – 2006»: матеріали V Міжнар. наук. – практ. конф. (Харків, 23– 24 листоп. 2006 р.) – Харків: НТУ «ХП», 2006.– С. 195.

17. Масалигіна В. В. Функціональні можливості використання корпоративної інформаційної системи SAP R/3 в оцінці вартості компанії ВАТ «РЖД» / В. В. Масалигіна, О. О. Вовк, Н. М. Крихтіна // Дослідження та оптимізація економічних процесів «Оптимум – 2006»: матеріали V Міжнар. наук. – практ. конф. (Харків, 23– 24 листоп. 2006 р.) – Харків: НТУ «ХП», 2006.– С. 54– 55. (*Особистий внесок здобувача : узагальнено переваги та недоліки існуючих підходів оцінки нерухомості стосовно залізничного транспорту*).

18. Масалигіна В. В. Впровадження концепції управління вартістю компанії при реформуванні залізничної галузі / В. В. Масалигіна, Н. М. Крихтіна // Проблемы экономики и управления на железнодорожном транспорте: материалы II Междунар. науч.– практ. конф. (Судак, 19– 22 юн. 2007 г.).– К.:ГЭТУТ, 2007.– С. 135–136. (*Особистий внесок здобувача: обґрунтовано можливість застосування синтезованого підходу до оцінки вартості компаній за умови реформування залізничної галузі*).

19. Масалигіна В. В. Використання досвіду та принципів управління вартістю компанії при реформуванні залізничного транспорту / В. В. Масалигіна, Н. М. Крихтіна // Проблеми та перспективи розвитку залізничного транспорту: тези доп. 67 Міжнар. наук. – практ. конф. (Дніпропетровськ, 24– 25 трав. 2007 р.).

– Дніпропетровськ: ДНУЗТ, 2007.– С. 332– 333. (*Особистий внесок здобувача: досліджено роль вартості в управлінні компанією в історично– еволюційному контексті*).

20. Масалигіна В. В. Питання оцінки вартості об'єктів нерухомості на залізничному транспорті / В. В. Масалигіна, Н. М. Островерх // Проблеми економіки транспорту: тези доп. VIII Міжнар. наук. – практ. конф. (Дніпропетровськ, 16– 17 квіт. 2009 р.). – Дніпропетровськ: ДНУЗТ, 2009.– С. 52. (*Особистий внесок здобувача: визначено особливості об'єктів нерухомості залізничного транспорту*).

21. Масалигіна В. В. Удосконалення оцінки фінансово– господарської діяльності на основі управління її вартістю / В. В. Масалигіна // Проблеми міжнародних транспортних коридорів та єдиної транспортної системи України : тези доп. VI Міжнар. наук. – практ. конф. (Коктебель, 5 – 7 черв. 2010 р.). – Харків: УкрДАЗТ, 2010. – С. 266– 267.

22. Масалигіна В. В. Урахування специфіки залізничної нерухомості при визначенні принципів її оцінки / В. В. Масалигіна, Н. М. Крихтіна // Проблеми та перспективи розвитку транспортних систем в умовах реформування залізничного транспорту: управління, економіка і технології: матеріали V Міжнар. наук. – практ. конф. (Київ, 24– 25 берез. 2011 р.). – К. : ДЕТУТ, 2011.– С. 128– 129. (*Особистий внесок здобувача : узагальнено існуючі принципи оцінки нерухомості та визначено перспективу застосування на залізничному транспорті*).

23. Масалигіна В. В. Застосування теоретичних підходів до оцінки вартості залізничного бізнесу [Електронний ресурс] / В. В. Масалигіна, Н. М. Крихтіна, А. Г. Юрескул // Актуальні проблеми розвитку сучасної економіки: зб. матер. наук.– практ. інтернет– конференції (Дніпропетровськ, 13– 14 берез. 2013 р.). – Дніпропетровськ : «Герда», 2013. – С. 97– 98. – Режим доступу: [http://conf.at.ua/archive/sbornik_13– 14.03.2013.pdf](http://conf.at.ua/archive/sbornik_13-14.03.2013.pdf). (*Особистий внесок здобувача: розроблено етапи управління вартістю підприємства*).

24. Масалигіна В. В. Використання системного підходу до управління нерухомістю залізничного транспорту / В. В. Масалигіна, Н. М. Крихтіна // Проблеми економіки транспорту: тези доп. XI Міжнар. наук. – практ. конф. (Дніпропетровськ, 25– 26 квіт. 2013 р.). – Дніпропетровськ: ДНУЗТ, 2013.– С. 106– 107. (*Особистий внесок здобувача : розроблено стадії забезпечення системного підходу до управління нерухомим майном залізничного транспорту*).

25. Масалигіна В. В. Визначення цілей управління нерухомістю залізничного транспорту / В. В. Масалигіна // Проблеми та перспективи розвитку транспортних систем в умовах реформування залізничного транспорту: управління, економіка і технології: матеріали VI Міжнар. наук. – практ. конф. (Київ, 11– 12 квіт. 2013 р.). – К.:ДЕТУТ, 2013.– С. 99– 100.

26. Масалигіна В. В. Використання комплексного підходу до виявлення факторів забезпечення ефективного управління нерухомістю / В. В. Масалигіна // Проблеми міжнародних транспортних коридорів та єдиної транспортної системи України: тези доп. IX Міжнар. наук. – практ. конф. (Харків, 5 – 7 черв. 2013 р.). – Харків : УкрДАЗТ, 2013. – С. 124– 125.

27. Масалигіна В. В. Аналіз можливих форм взаємодії власника нерухомого майна та керуючого ним в умовах побудови нової системи управління залізничним транспортом / В. В. Масалигіна, Н. М. Крихтіна // Проблеми економіки и управления на железнодорожном транспорте: материалы VIII Междунар. науч.– практ. конф. (Судак, 8– 11 окт. 2013 г.).– К.:ГЭТУТ, 2013.– С. 309– 311. (*Особистий внесок здобувача : узагальнено оперативні та стратегічні завдання управління нерухомим майном*).

АНОТАЦІЯ

Масалигіна В. В. Розробка методичних підходів до ефективного управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту в умовах реформування галузі. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності). – Український державний університет залізничного транспорту Міністерства освіти і науки України, Харків, 2016.

Дисертаційна робота присвячена дослідженню теоретичних, прикладних, та методичних підходів щодо ефективного управління нерухомим майном підприємств залізничного транспорту в умовах реформування галузі.

Проведено аналіз наукових поглядів на визначення економічної сутності понять «нерухоме майно» та «нерухомість». Визначено сутність понять «управління нерухомим майном», «управлінське рішення в сфері управління нерухомим майном», «ефективне управління нерухомим майном». Обґрунтовано необхідність і доцільність запровадженні професійного підходу до управління нерухомим майном на залізничному транспорті. Складено та удосконалено класифікацію нерухомого майна в частині комерційної нерухомості за рахунок введення нових ознак. Проведено аналіз характеру управлінських рішень щодо розпорядження майном підприємств залізничного транспорту. Удосконалено класифікацію видів використання нерухомості з адаптацією до специфіки галузі.

Удосконалено структуру стратегічних цілей управління нерухомим майном залізничного транспорту на основі використання методичного підходу «побудова дерева цілей». Удосконалено методичний підхід до оцінки ефективності управлінських рішень щодо нерухомого майна, використання якого дозволяє обґрунтовано приймати рішення щодо передачі об'єктів комерційного нерухомого майна в управління професійної компанії.

Ключові слова: нерухоме майно, комерційне нерухоме майно, управлінське рішення в сфері управління нерухомим майном, ефективне управління нерухомим майном, підприємства залізничного транспорту, методичний підхід, професійна форма управління.

АННОТАЦИЯ

Масальгина В. В. Разработка методических подходов к эффективному управлению недвижимым имуществом предприятий железнодорожного транспорта в условиях реформирования отрасли. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.04 – экономика и управление предприятиями (по видам экономической деятельности). – Украинский государственный университет железнодорожного транспорта Министерства образования и науки Украины, Харьков, 2016.

Диссертационная работа посвящена исследованию теоретических, прикладных и методических подходов к эффективному управлению недвижимым имуществом предприятий железнодорожного транспорта в условиях реформирования отрасли.

Проведен сравнительный анализ научных подходов и действующих нормативно–законодательных актов Украины по определению экономической сущности недвижимого имущества. Установлено, что понятие "недвижимое имущество" и "недвижимость" не являются синонимами, как их трактуют большинство авторов и действующая законодательная база. Понятие «недвижимое имущество» с экономической точки зрения следует рассматривать в трёх традиционных аспектах: материальном, экономическом и социальном, а понятие «недвижимость» – в четырёх, с учётом правовой составляющей, что следует учитывать при принятии обоснованных управленческих решений.

Охарактеризованы и проанализированы современные подходы к процессу управления. Обоснована необходимость применения системного подхода для решения задач по оценке эффективности управления недвижимым имуществом. Определена сущность, выделены особенности и синтезировано понятие «управление недвижимостью» как процесс целенаправленных управленческих действий на объект недвижимого имущества с целью планирования, организации, координации, учёта и контроля работ по его содержанию и развитию, активизации деятельности исполнителей для достижения и поддержания эффективного использования объекта недвижимости в интересах собственника.

Сформулировано понятие «эффективное управление» недвижимым имуществом, которое означает качественные изменения и обновления управленческой деятельности, повышение эффективности её функционирования на основе обновления совершенствования технологии, организации, стратегии и тактики управления имуществом, программ управления им, улучшения качества транспортного производства и предоставления услуг по перевозке грузов и пассажиров.

Определены виды управления недвижимостью, преимущества и недостатки профессионального управления и управления с помощью собственного персонала. Исследованы основные этапы управления объектами недвижимости профессиональными управляющими.

Составлена классификационная структура недвижимого имущества предприятий железнодорожного транспорта, отражающая его многофункциональность, сложную структуру отрасли, что требует принятия обоснованных управленческих решений по рациональному распоряжению и эффективному его использованию. Определены особенности недвижимости

железнодорожного транспорта. Усовершенствована её классификация в части коммерческой недвижимости за счет введения новых признаков.

Проанализированы показатели и характер управленческих решений, принимаемых в отношении недвижимости железнодорожного транспорта. Установлено, что значительно увеличились их объёмы и изменился характер, что связано с процессами реформирования в отрасли. Обоснована необходимость разработки научно–методических подходов к внедрению новой формы эффективного управления недвижимым имуществом.

Исследованы виды использования недвижимого имущества предприятий отрасли, усовершенствована их классификация с адаптацией к специфике отрасли.

Получила дальнейшее развитие структуризация стратегических целей и задач управления недвижимым имуществом железнодорожного транспорта, которая в отличии от существующих, базируется на построении «дерева целей» и позволит разработать стратегии и программы управления недвижимым имуществом на предприятиях железнодорожного транспорта.

Использован интегрированный методический подход к созданию эффективной системы управления недвижимым имуществом, что способствует качественным изменениям в управленческой деятельности предприятий железнодорожного транспорта.

Показано, что существующий метод комплексной оценки эффективности управления недвижимым имуществом имеет недостатки, связанные с отождествлением групп показателей, которые влияют на процессы управления недвижимостью, с соответствующими потенциалами, является достаточно трудоёмким и содержит много субъективных подходов к выбору показателей, границ их значений и удельных весов значимости.

Предложен усовершенствованный методический подход к оценке эффективности управленческих решений по отношению к недвижимому имуществу с учётом специфики отрасли, основу которого составляют научно обоснованная система показателей эффективности деятельности управляющей компании, состояние объекта недвижимого имущества и адекватный метод «свёртывания» этих показателей в интегральный. Показано, что использование этого подхода позволяет обоснованно принимать решения по передаче объектов коммерческого недвижимого имущества в управление профессиональной компании, выбирать из них наиболее эффективную.

Обосновано, что важной составляющей реформирования железнодорожного транспорта в условиях рынка является создание эффективной системы управления отраслевым недвижимым имуществом на основе развития профессиональной формы управления им.

Ключевые слова: недвижимое имущество, коммерческая недвижимость, управленческое решение в сфере управления недвижимым имуществом, эффективное управление недвижимым имуществом, предприятия железнодорожного транспорта, методический подход, профессиональная форма управления.

ANNOTATION

Masalyhina V. Methodological approaches development to effective real estate management of railway enterprises in the conditions of the industry reforming. – Manuscript copyright.

Thesis for the candidate of economic sciences, specialty 08.00.04 - economics and management of enterprises (for economic activity). - Ukrainian State University of Railway Transport Ministry of Education and Science of Ukraine, Kharkiv, 2016.

The thesis is devoted to research of theoretical, practical and methodological approaches for effective property management of railway enterprises in the industry reforming.

The analysis of scientific views on the definition of the economic substance of the concepts of "real property" and "property" is made. The essence of the concepts of "property management", "management decisions in the field of real estate management," "Effective management of real estate" is defined. The necessity and feasibility of a professional approach implementing to property management for railway transport are justified. The classification of the property in commercial real estate by introducing new features are done and improved. The analysis of the nature of administrative decisions regarding the disposition of property of railway enterprises is undertaken. Classification of uses of property with adaptation to specific industry is improved. The structuring of strategic goals property management of railway transport on the basis of methodological approach "the tree construction purposes" is improved. Methodical approach to evaluating of the effectiveness of management decisions to immovable property, which allows to take the decisions reasonably as for the transfer of commercial real estate in professional management company is accomplished.

Keywords: real estate, commercial real estate, management solutions in the field of real estate management, effective management of real estate, railway enterprises, methodical approach, professional form of management.

Масалигіна Вікторія Володимирівна

**РОЗРОБКА МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ЕФЕКТИВНОГО
УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ ПІДПРИЄМСТВ
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ В УМОВАХ РЕФОРМУВАННЯ ГАЛУЗІ**

Спеціальність 08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(за видами економічної діяльності)

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Надруковано за авторським оригіналом

Відповідальний за випуск

Горобець О.О.

Підписано до друку «__»_____2016 р.
Формат паперу 60x84 1/16. Друк ризограф.
Папір офсетний. Обсяг 0,9 ум. друк. арк.
Наклад 100 прим. Зам. № _____. Безкоштовно.

Видавництво УкрДУЗТ.
Свідоцтво про державну реєстрацію ДК № 2874 від 12.06.2007 р.
61050, Харків, майдан Фейєрбаха, 7
Друкарня УкрДУЗТу, 61050, м. Харків, майдан Фейєрбаха, 7.