

ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ФАКТОРЫ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ИМУЩЕСТВОМ В ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКЕ

научный руководитель: д.ф.н., профессор кафедры истории, философии
и социальных наук Золотухин В.М.

В статье рассмотрены актуальные вопросы управления имуществом в городской экономике. Эффективное управление таким имуществом должно обеспечивать удовлетворение социальных, коллективных потребностей жителей, создание благоприятной среды жизнедеятельности общества. Основная цель управления таким имуществом включает в себя составляющие из пяти направлений среды обитания человека: экономической, социальной, территориальной, экологической и культурной. Также перечислены и дана характеристика внешним и внутренним факторам, влияющим на принятие решений при управлении имуществом в городской экономике.

Ключевые слова: принятие решений, эффективное управление, управление имуществом, внешние и внутренние факторы, экономика города.

Управление городским имуществом является сложной и многогранной задачей. Коммерческие организации, так же как и муниципалитеты владеют имуществом, которое является диверсифицированным (разделение по правам собственности, по физическим и экономическим свойствам). В тоже время, такое имущество является значимым и с точки зрения количества и стоимости. Эти активы включают землю, здания и инфраструктуру, которые могут использоваться не только для уставных целей организации, но и в качестве инструмента и источника прибыли. Кроме того, муниципальное управление имуществом должно обеспечивать удовлетворение социальных, коллективных потребностей жителей, создание благоприятной среды жизнедеятельности общества [Gilowska, Kieres, Sowiński, 1993; Hedtkamp, 1997]. Такая основная цель управления имуществом включает в себя такие пять составляющих направлений регулирования среды обитания человека: экономической, социальной, территориальной, экологической и культурной (Табл. 1) [Wojewnik-Filipkowska, Rymarzak, 2013].

Качество управления городскими активами оказывает большое влияние на мобильность граждан, городское развитие, решение экологических [Kiseleva, Mikhailov, 2018], социально-демографических [Bel'kov, Zolotukhin, Zolotukhina, Sedina, Kozyreva, 2019] проблем и экономическое процветание регионов. Это является неотъемлемой частью местного развития, которое порождает новые функции города и повышает его ценность [Управление, 2012]. Поэтому управление активами также должно быть частью устойчивого развития.

Таблица 1.

Составляющие среды обитания человека

Составляющая среды обитания человека	Характеристика
1. Экономическая	Создание благоприятных условий для организации бизнеса, для функционирования существующих предприятий, инвестиционной привлекательности
2. Социальная	Обеспечение достаточного уровня и качества государственных и частных услуг (образование, здравоохранение, социальное обеспечение, культурная деятельность, спорт, досуг), жилищных условий, обеспечение общественной безопасности и охраны и охраны здоровья
3. Территориальная	Рациональное планирование, освоение и использование земель, а также пространственное функциональное распределение
4. Экологическая	Охрана окружающей среды
5. Культурная	Охрана ценностей культурного наследия

Устойчивое развитие учитывает социальные, экономические и экологические аспекты, компромисс, а также синергизм между потребностями и выгодами, а также гарантирует стабильность и целесообразность развития города [Bryson, 2004]. При таком развитии событий учитываются потребности нынешнего и будущих поколений. Решения по управлению городским имуществом взаимосвязаны с другими решениями и влияют на многих заинтересованных лиц. В результате, как и в коммерческой компании, эффективное управление городским имуществом зависит от эффек-

тивности управления отношениями заинтересованных сторон и их целями. Задача государственного органа заключается в правильном выявлении и распределении компромиссов таким образом, чтобы управление активами не увеличивало финансирование, а помогало в определении наиболее рационального распределения средств. Задача состоит в том, чтобы найти наиболее оптимальный вариант, где выгоды превышают затраты [Малюгин, Колотовкина, 2011].

На принятие решений по управлению городским имуществом влияют различные факторы. Одни и те же факторы могут приносить пользу коммерческим компаниям и/или муниципалитетам органам и организаций при принятии одного управленческого решения и/или нормативно-правового акта, и в то же время работать в ущерб другим компаниям. Не каждый фактор оказывает одинаковое влияние на компании, принимающие инвестиционные или финансовые решения в определенный момент времени. Это зависит не только от региональной социально-экономической [Зубаревич, 2019] ситуации, но и доминирования модели экономического поведения [Золотухин, 2018; Золотухин, Семина, Семина, 2020].

Следуя принципам стратегического анализа необходимо определить факторы влияющие на принятие управленческих решений при управлении городским имуществом [Малюгин, Шундулиди, 2001].

Внешние факторы имеют технические, экономические, социальные, правовые, политические, экологические и международные аспекты. Они создают условия работы, влияют на её эффективность и степень достижения цели. Компании не могут ни изменить, ни игнорировать эти условия, они должны их принять. Организации должны определить степень влияния внешних факторов, что уменьшит уровень неопределенности и позволит должным образом корректировать свои стратегические ходы [Малюгин, 2002; Малюгин, Колотовкина, 2013].

Внешняя среда, является непосредственной или конкурентной средой. Она представляет собой конкурентов, поставщиков и т. д. Характерной чертой этой среды является обратная связь, то есть корпоративное и/или муниципальное образование взаимодействует со своей средой и они влияют друг на друга.

Помимо внешних факторов, на принятие решений влияют также внутренние факторы, обусловленные условиями и ситуацией внутри организации. Речь идет об объеме и структуре имеющихся в распоряжении организации активов, включая физические, финансовые и кадровые ресурсы, управленческий персонал, его компетенция, опыт, а также корпоративная культура – система ценностей, которой придерживаются все уровни управления [Бельков, Козырева, Тарасенко, 2017].

Внешние и внутренние факторы, считающиеся наиболее значимыми для принятия управленческих решений по управлению городским имуществом, представлены в таблице 2 [Munoz, Malyugin, Kolotovkina, 2019].

Государственная политика – это самый большой по своему характеру элемент, влияющий на деятельность субъектов. Определяя приоритеты и основные направления экономической и социальной деятельности, государство устанавливает условия и правила функционирования различных субъектов, участвующих в его хозяйственной жизни. Эта деятельность может, с одной стороны, стимулировать или ограничивать деятельность корпораций и/или муниципалитетов, а с другой – носить инструментальный или регулирующий характер (например, регулирующая деятельность местных органов власти). Поэтому государственная политика формирует глобальные условия и тенденции развития бизнеса, а также трансформирует ценностные стереотипы [Zolotukhin, Zolotukhina, Yazevich, Marasova, Tarasenko, 2020]. Существующая экономическая система, обеспечивающая различные степени свободы и ограничения рынка, оказывает решающее влияние, прежде всего, на цели предпринимательской деятельности, способности оценки ее продуктивности.

Факторы принятия решений по управлению городским имуществом

Факторы среды	Характеристика
Внешние факторы (макросреда)	Факторы макросреды: государственная политика; финансовая система; налоговая система; уровень инфляции; государственное регулирование; социальные и культурные изменения; технологический прогресс; окружающая среда
Внешние факторы (окружение)	Отраслевая специфика Составляющие конкуренции на рынка: - переговорная сила поставщиков - переговорная сила клиентов (покупателей) - угроза появления новых конкурентов - угроза замещения товаров или услуг - интенсивность конкуренции
Внутренние факторы (муниципальный и/или корпоративный фактор)	Ресурсы организации: - активы (техническое состояние, технологический уровень); - финансовая устойчивость; - персонал и корпоративная культура. Конкурентоспособность предприятия Структура управления, стратегии, планы

Следующим фактором, влияющим на принятие решений, тесно связанным с государственной политикой, является финансовая система. Её основные сегменты (денежный, инвестиционный, кредитный, валютный рынки) определяют доступность финансирования необходимого для деятельности. Влияя на финансовые решения, принимаемые менеджерами, финансовая система оказывает огромное влияние на финансовое положение контролируемых ими предприятий. Решения налоговой системы (как для физических, так и для юридических лиц) определяют, в первую очередь, правила и степень перераспределения прибыли. Решения о том, что подлежит налогообложению, о ставках, о системе льгот, о преференциях

для конкретных видов предпринимательской деятельности, влияют на финансовое положение субъектов, к которым они применяются.

Уровень использования активов и пассивов организации, а также эффективность их оперативного и стратегического использования напрямую зависят от применяемых стандартов и правил бухгалтерского учета. Они должны пониматься как система наблюдения, измерения и классификации деловых событий, а также передачи экономической информации, на основе которой различные группы интересов фактически принимают решения. Стандарты бухгалтерского учета регулируют правила финансовой отчетности в данной организации.

Поскольку большинство параметров, используемых для измерения и оценки последствий деятельности предприятий, выражены в стоимостном выражении, необходимо учитывать инфляционные процессы. Финансовая информация, особенно в динамическом анализе, плохо сопоставима. Поэтому для того, чтобы любые исследования или оценки такого рода были точными, необходимо учитывать соответствующий уровень инфляции.

Важной проблемой, имеющей отношение к деятельности предприятий, являются тенденции глобализации, рыночные изменения, обусловленные развитием технологий, а также социальные, культурные и экологические изменения.

Помимо внешних факторов, на решения по управлению имуществом влияют и внутренние факторы, связанные с самим предприятием. Это в основном объем и структура имеющихся в его распоряжении ресурсов, включая финансовые и человеческие активы, связанные с управленческим персоналом и его опытом, а также так называемая корпоративная культура или система ценностей, которой придерживаются все уровни управления. Существенное значение имеет использование различных подходов к управлению мотивацией персонала [Билюченко, Золотухин, 2019].

Техническое состояние основных средств и степень их вовлеченности в производственный процесс являются важными факторами, опреде-

ляющими все параметры производительности и решения о продаже неиспользуемого актива, сдаче его в аренду или сохранении актива в связи с его будущим использованием.

Также важны масштабы производственной деятельности предприятия и способы их осуществления, характер (производство, услуги и т. д.). Часто уровень диверсификации деятельности является высоким, и в этом случае эффективность решений, принимаемых руководством предприятия, является результирующей всех вышеперечисленных элементов.

Таким образом, рассмотренные факторы способствуют более детальному пониманию процесса принятия управленческих решений (мотивы лиц принимающих решения, критерии принятия) при управлении имуществом в городской экономике.

Библиографический список

Бельков А. В., Козырева М. В., Тарасенко А. А. Влияние аксиосферы культуры и правоприменения на формирование эколого-экономического мышления в промышленно развитых регионах. / В сб.: Экологические проблемы промышленно развитых и ресурсодобывающих регионов: пути решения сборник трудов II Всероссийской молодежной научно-практической конференции. 2017. – С. 202

Билюченко Г. С. Золотухин В. М. Социально-экономический и социокультурный аспекты инновационного подхода к управлению мотивацией персонала. // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия Гуманитарные и общественные науки, 2019. – Т 3 – № 1 (9). – С 42–48.

Золотухин В. М. Социально-философский и культурологический аспекты экономического поведения в российской ментальности. // Вестник КемГУКИ, 2018. – № 43. – С. 36–42.

Золотухин В. М., Семина Д. И., Семина М. И. Социокультурный и аксиологический аспекты экономического поведения человека и реализация его потребностей // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Гуманитарные и общественные науки. 2020. – Т. 4. – № 1. – С. 47–52. DOI: <https://doi.org/10.21603/2542-1840-2020-4-1-47-52>

Зубаревич Н. МГУ Развитие крупных городов России: Что происходит и что делать? / 23-ая ежегодная конференция Аналитического Центра Юрия Левады «События и тенденции 2019 года в общественном мнении России» Москва, 5 февраля 2020 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.levada.ru/cp/wp-content/uploads/2020/02/Zubarevich-N.V..pdf> (дата обращения 20 января 2021).

Малюгин А. Н. Эффективность управления объектами недвижимости: дис. ...канд. экон. наук. – Кемерово, 2002. – 194 с.

Малюгин А. Н., Колотовкина, Е. И. Обоснование корректировки индекса доступности жилья (на примере Кемеровской области). // Бизнес. Образование. Право – 2011. – №3. – С. 113–117.

Малюгин А. Н., Шундулиди А. И. Применение концепции сервейинга в экономике недвижимости России // Вестник КузГТУ, 2001. – № 6. – С. 92–94.

Малюгин А. Н., Колотовкина, Е. И. Прогноз показателей развития рынка жилищного фонда Кемеровской области. // Российское предпринимательство, 2013. – №12. – С. 89–100.

Управление инвестиционным потенциалом развития города: монография / В.В. Герасимов, А.П. Пичугин, Б.С. Сивирин, А.Н. Малюгин. – Новосибирск: НГАСУ (Сибстрин), 2012. – 254 с.

Bel'kov A., Zolotukhin V., Zolotukhina N., Sedina N., Kozyreva M. The Solution of Environmental Problems and the Dynamics of Demographic Processes in Industrialized Regions E3S Web of Conferences 134, 03005 (2019) SDEMR-2019 <https://doi.org/10.1051/e3sconf/201913403005> (дата обращения 20 января 2021).

Bryson, J.M. (2004), *What to do when stakeholders matter*, Public Management Review, Vol. 6, No. 1, pp. 21– 53.

Gilowska Z., Kieres L., Sowiński R. (1993), *Samorząd terytorialny w Polsce a standardy europejskie*, Warsaw.

Hedtkamp G. (1997), *Report by the Congress of Local and Regional Authorities In Europe on Local Finance in Europe*, [in:] Local Finance in Europe, Strasbourg.

Kiseleva T.V., Mikhailov V.G. Management of current environmental costs contributing to reduce eco-economic risks: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science Ser. "International Scientific Conference on Knowledge-based Technologies in Development and Utilization of Mineral Resources" 2018. C. 012050.

Munoz, O., Malyugin, A., Kolotovkina, E. (2019), The Most Efficient Use of the Real Estate Property in Managerial Decision Making, *ICEME 2019 Proceedings of the 2019 10th International Conference on E-business, Management and Economics*, July 15–17, 2019, Beijing, China, Beijing University of Technology, ACM New York, NY, USA, pp. 80-84. DOI=<https://doi.org/10.1145/3345035.3345073>.

Wojewnik-Filipkowska A., Rymarzak M. (2013), *Decision-making in corporate and municipal asset management (literature review)*, International Journal of Real Estate Studies (INTRESTS), vol. 17.

Zolotukhin V, Zolotukhina N., Yazevich M., Marasova D., Tarasenko A. The Problem of Transformation of Ideological Paradigms and Enforcement of Environmental Standards in Industrialized Regions E3S Web of Conferences 5th International Innovative Mining Symposium, IIMS, Volume 174, 18 June 2020, Номер статьи 04056.

М. А. Третьякова

T.F. Gorbachev Kuzbass State Technical University, Kemerovo, Russia

DEFINITIVE DECISION FACTORS IN PROPERTY MANAGEMENT IN THE URBAN ECONOMY

supervisor: D. F. N., Professor of history, philosophy and social Sciences Zolotukhin V. M.

The article deals with topical issues of property management in the urban economy. Effective management of such property should ensure the satisfaction of the social, collective needs of residents, the creation of a favorable environment for the life of society. The main purpose of managing such property includes components of the five areas of the human environment: economic, social, territorial, ecological and cultural. Also listed and given characteristics of external and internal factors influencing decision-making in property management in the urban economy.

Keywords decision making, effective management, property.