

Автоматизируем управление недвижимым имуществом
Винокурова Мария
Воробьева Лилия
Новикова Нина
TopS Business Integrator

Задачи учета и управления недвижимым имуществом входят в обычный круг задач, необходимых для осуществления оперативной деятельности компании. Долгое время проблеме качественного учета недвижимости и оптимального управления не уделялось должного внимания.

ПЕРВЫЙ ШАГ

Документы о характере и состоянии объектов недвижимости, доставшиеся в процессе приватизации, зачастую были неполными и малодостоверными. Сложно было оценить реальный коэффициент отдачи фондов: оборудование могло давно не числиться на балансе <по возрасту>, стоимость зданий и сооружений была явно занижена в связи с использованием сверх дешевой рабочей силы при их возведении. Таким образом, балансовая стоимость недвижимого имущества приближалась к нулю, в то время как предприятия продолжали активно использовать его для производства продукции.

На протяжении 90-х гг. в условиях формирующейся <новой> экономики акцент делался на налогообложение земель и основных фондов. Государство в условиях кризиса и неразберихи пыталось получить хоть какие-то налоги, а новые собственники пытались скорее удержать собственность, чем заниматься детальным изучением того, чем они обладали.

С определенного момента изменение отношения к учету и управлению имуществом стимулирует государство. Последовательно разрабатывается и принимается ряд законодательных актов.

Принятие Гражданского кодекса РФ, закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, закона о государственном земельном кадастре, закона о землеустройстве, принятие Земельного кодекса РФ и Налогового кодекса РФ вынуждает собственников адекватно оценивать недвижимое имущество и задумываться об эффективности его использования.

В результате в настоящее время в стране проходит массовая инвентаризация и учет недвижимости крупнейших промышленных предприятий: РАО <ЕЭС России>, МПС, нефтяных компаний, ГОКов, металлургических компаний и т.д.

Однако инвентаризация и оценка недвижимого имущества - это первый шаг в рамках формирования комплексной программы управления фондами и ресурсами предприятия.

СОЗДАНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Предприятиям нужен не просто инструментарий в виде того или иного программного продукта, а целостное решение, позволяющее обеспечить:

- создание эффективной модели управления имуществом как совокупности управления имущественным массивом и природно-ресурсным комплексом;
- возможность оперативного анализа и планирования показателей доходности от использования имущества, затрат на эксплуатацию, ремонт и приобретение внеоборотных

материальных активов.

Мы выделяем три основные характеристики имущественного комплекса:

Количество объектов имущества

Предприятиям, имеющим в активе большое количество объектов имущества, достаточно сложно оперативно отражать реальную количественную оценку основных фондов.

Территориальная распределенность объектов имущества

Когда объекты имущества распределены на больших территориях, для эффективного управления необходима агрегированная информация о расположении объектов на местности и окружающей их природной среде.

Структура и комплектация объектов имущества

Если объекты имущества имеют сложную структуру и комплектацию, возникает потребность структурировать внеоборотные активы с точки зрения объектов имущества.

В круг лиц, на которых рассчитано данное решение, входят:

Внутренняя среда:

- владельцы бизнеса;
- топ - менеджеры компании;
- персонал компании;

Внешняя среда:

- государственные органы: кадастровые центры, органы юстиции, БТИ, налоговые органы, органы государственной статистики;
- потенциальные и реальные инвесторы.

В качестве инструментария для реализации решения мы используем программные продукты компании SAP AG.

Интегрированные процессы системы mySAP Business Suite позволяют эффективно управлять всеми формами имущества предприятия как долгосрочными (нематериальные активы, основные средства, капитальные вложения), так и оборотными, текущими активами (запасами и затратами, находящимися на балансе). Приложения mySAP Business Suite по Основным средствам, Управлению недвижимостью, Управлению материальными потоками и Техобслуживанию и Ремонту оборудования, взаимодействующие с приложениями по Учету затрат и Бухгалтерией позволяют руководителю в любое время представить состояние имущественной массы, ресурсов компании, получить максимальный эффект от их использования в данный момент времени.

Существует ряд инструментов, которые обеспечивают <бесшовную> интеграцию системы mySAP Business Suite и GIS - геоинформационной системы. (GIS - это автоматизированная информационная система, предназначенная для картографирования и анализа объектов (естественных и искусственных)).

Таким образом, в характеристиках объекта имущества, в информационной системе может содержаться и графическое описание, т.е. топографические планы местности, земельных владений, поэтажные планы зданий, фотографии и т.д.

Ракурсы информации, которые способны обеспечить предлагаемое решение, показаны на рисунке.

SAP Real Estate внедряется в различных отраслях бизнеса: в энергетических и телекоммуникационных компаниях, нефтегазовом секторе, самолетостроении, в инженерной и строительной отраслях, банках и страховых компаниях, государственном секторе и риэлторских компаниях, оперирующих в секторе недвижимости.

На сегодняшний день SAP Real Estate уже используется более чем в 120 компаниях в различных отраслях по всему миру. Крупнейшие аэропорты, такие как Frankfurt/Main Airport, Copenhagen Airport, Hamburg Airport GmbH, железные дороги, например, вторые по величине владельцы недвижимости в Швейцарии - Swiss Federal Railroads, Danish State Railways, работают с использованием SAP Real Estate.

Большое количество компаний страхового бизнеса, банки и телекоммуникационные

фирмы также используют данное решение.

В России в настоящее время реализован ряд проектов по управлению имуществом в нефтегазовом секторе, энергетике и телекоммуникационной отрасли. В ходе проектов в области управления имуществом компании были решены следующие задачи:

- управление различными видами собственности (здания, техническое оборудование);
- разработка системы классификации, в частности, была отработана концепция ведения линейных объектов.

Законодательное регулирование управления имуществом предприятия подготовило почву для создания в рамках проектного решения как Единого реестра объектов имущества предприятия, так и Правового реестра, функциональность которого обеспечивает необходимую совместимость с российским законодательством, где объекты недвижимости отображаются в соответствии с <Правилами ведения государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними> (утверждены Постановлением правительства Российской Федерации № 219 от 18 февраля 1998 г.).

Важно, что на проектах были взаимосвязаны аспекты управления основными средствами компании, техобслуживанием и ремонтом оборудования и структурой решения по управлению недвижимостью. Реализовано взаимодействие с GIS-системой. Внедряются проекты по реализации в системе бизнес-процессов капитального строительства.

Большое количество клиентов SAP в России готово к переходу на следующий этап развития проекта - решение задачи управления имуществом. Для перевода существующих проектов компании SAP на российском рынке на следующий качественный уровень предлагается перейти к следующей постановке задач.

- Определить проблему, например, отсутствие возможности эффективно управлять извлечением прибыли от объектов имущества, находящихся в собственности, сложное положение с их учетом.
- Начать внедрение той части функциональности системы по учету недвижимости, техобслуживанию и ремонту оборудования, закупкам, которая <работает> только на решение этой важной задачи.

В ходе решения устанавливается связь с учетом затрат, прибыли и бухгалтерией основных средств. По достижении результата, можно определить постановку следующих задач предприятия. Это дает возможность перейти от общего, малоэффективного внедрения системы по финансовым, бухгалтерским, сбытовым и прочим приложениям к ориентации внедрения системы на результат, решение конкретной совокупности задач предприятия.

Такой подход уже успешно реализован на проектах в мире и в России в этой области управления.
