

Управление имуществом (собственностью) предприятия

Крупные предприятия нередко сталкиваются с трудностями в учете и в организации процессов управления недвижимым имуществом. Эта задача часто становится ключевой в решении вопросов повышения эффективности использования объектов имущества и снижения непроизводственных затрат.

Для Заказчиков, в стоимости бизнеса которых значимую роль играют имущественные объекты, Pba Consult предлагает комплексное решение по УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ.

Функциональные возможности решения «Управление имуществом» охватывают все виды имущества и предоставляют широкие возможности в части информационного обеспечения процессов управления им и анализа его использования. Решение охватывает процессы, возникающие на этапах всего жизненного цикла имущества, для всех групп подразделений: владельцев, эксплуатантов управленческих подразделений, реализующих учетно-регистрационные и распорядительные функции.

Архитектура решения отвечает требованию масштабирования, позволяя вносить изменения в состав и структуру решаемых задач в зависимости от требований Заказчика. Решение «Управление имуществом» реализует:

- учет процессов ввода в эксплуатацию, перемещения и выбытия объектов имущества,
- учет обременения имущества,
- документальное сопровождение процессов управления собственностью, контроль исполнения технологических процессов по их документальному обеспечению,
- возможность ведения юридических, правоустанавливающих, разрешительных и страховых документов по объектам имущества,
- возможность ведения технических, строительных и экономических характеристик объектов имущества,
- закрепление собственности за подразделениями – владельцами (владельцами процессов по управлению имуществом),
- учет активов в разрезе лицензионных участков (местонахождения),
- создание имущественно-технологических комплексов (ИТК) по производственному, организационному, территориальному признакам,
- учёт непрофильных активов, невостребованных ликвидов и неликвидов,
- контроль комплекта документации (правоустанавливающей, разрешительной, технической) для недвижимого имущества,
- контроль состояния объекта имущества и ведения истории смены состояний,
- учет исполнения договоров по имуществу,
- учёт объектов незавершённого строительства, которые не имеют инвентарной карточки в бухгалтерском учёте,
- формирование аналитических показателей (эффективности использования, стоимости владения), отчетной документации по имуществу,
- электронную идентификацию объектов имущества (собственности).



Общие сведения о решении.

Система «Управление имуществом» (УИ) позволяет вести учет Имущественно-технологических комплексов (ИТК), Единиц имущества (ЕИ), Земельных участков (ЗУ), Объектов регистрации (ОР), Архивных документов (АД).

Управление единицами имущества (ЕИ) и имущественно-технологическими комплексами (ИТК).

Единица имущества в рамках решения УИ – это инвентарный объект. Совокупность ЕИ, объединенных в единый технологический комплекс, называется имущественно-технологическим комплексом (ИТК).

Базовые характеристики единицы имущества, поддерживаемые функциональностью решения:

- номер инвентарной карточки,
- номер карточки ЕИ,
- наименование ЕИ,
- объект ИТК - владелец карточки,
- юридическое лицо - владелец карточки,
- местоположение карточки – адрес,
- назначение объекта имущества,
- ограничение прав собственности,
- марка оборудования,
- технические характеристики,
- строительные характеристики,
- страховые характеристики.

Если единица имущества является объектом недвижимости, то для неё ведётся учет строительных характеристик, в том числе:

- параметры:
 - строительный объем,
 - общая площадь,
 - высота,
 - площади производственных помещений,
- материалы:
 - фундамента,
 - стен,
 - перекрытий,
 - полов,
 - кровли,
 - наружных сооружений.

Единица имущества может иметь произвольный набор характеристик – экономических, технических, эксплуатационных, строительных, юридических и т.д. Их состав и структура определяется для каждого вида имущества в соответствии с требованиями заказчика.

Вариант юридических характеристик объектов недвижимости:

- данные о регистрации в ЕГРП (№ записи, дата записи регистрации),
- кадастровый № объекта,
- название объекта права,
- свидетельство (серия, № свидетельства),
- документ- основание (№ документа, дата выдачи документа),
- документ - подтверждение (№ документа, дата выдачи документа),
- адрес,



- инвентарный номер БТИ,
- реестровый номер БТИ,
- дата составления паспорта БТИ,
- площадь (по документам, фактическая, застроенная),
- незастроенная площадь (замощённая, озеленённая, прочая).

Управление земельными участками (ЗУ).

Для земельных участков (ЗУ) задаются следующие базовые характеристики:

- номер карточки ЗУ,
- наименование,
- кадастровый номер,
- общая площадь участка,
- юридическая принадлежность,
- категория земель,
- лицензионный участок,
- адрес,
- состояние.

Управление объектами имущества «Земельный участок», как правило, ведётся маркшейдерским отделом предприятия.

Управление объектами регистрации (ОР).

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом №122-ФЗ от 21/06/1997г., - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы (в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Для управления объектами недвижимого имущества, которые подлежат государственной регистрации прав собственности, в системе введено понятие Объекта регистрации (ОР). Каждый правоустанавливающий документ, зарегистрированный в системе, привязывается к объекту регистрации.

Функциональность решения «Управление имуществом» выделяет следующие ключевые параметры Объектов регистрации:

- номер объекта,
- дата регистрации,
- юридическая принадлежность,
- местонахождение ОР.



Бизнес-процессы управления имуществом, поддерживаемые системой.

1. Процедуры учета наличия, состояния и операций с единицами имущества.

- Ввод объектов имущества в эксплуатацию
- Учет обеспечения правоустанавливающими документами объектов недвижимого имущества и другими разрешительными документами
- Привязка объекта регистрации к земельному участку
- Учет характеристик и показателей по объектам имущества
- Внутреннее перемещение объектов имущества
- Перемещение объектов имущества в другое подразделение
- Учет объектов имущества, находящихся на консервации (передача и возврат)
- Учет стоимостных показателей объектов имущества и ИТК (имущественно - технологических комплексов)
- Реализация объектов имущества
- Ликвидация/списание объектов имущества
- Инвентаризация объектов имущества
- Учет объектов имущества, принятых в аренду
- Учет объектов имущества, переданных в аренду
- Учет объектов имущества, переданных на ответственное хранение
- Учет непрофильных активов и формирование отчетов по их движению, использованию, затратам по выбытию и содержанию, реализации
- Учет невостребованных ликвидов (НВЛ) и формирование отчетов по их наличию и реализации
- Учёт неликвидов (НЛ) и формирование отчетов по их наличию и реализации.

2. Процедуры учета правоустанавливающих, разрешительных и страховых документов по объектам имущества.

- Регистрация правоустанавливающих документов на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, других разрешительных и страховых документов (на построенные объекты недвижимого имущества, приобретенные объекты собственности, арендуемое имущество, земельные участки)
- Погашение прав собственности, владения, обременения имущества (земли)
- Формирование стоимостных показателей по регистрации, погашению, восстановлению прав собственности, страховых полюсов, технической паспортизации имущества.

3. Процедуры учета ремонтного фонда.

- Учет приема-передачи оборудования в ремонт
- Выведение оборудования из ремонтного фонда (на основании экспертных заключений)
- Учет наличия оборудования в ремонтном фонде и запасе.



4. Процедуры учета наличия, состояния и операций с земельными участками.

- Проведение землеустроительных работ
- Регистрация земельного участка, получаемого в пользование
- Учёт земельных участков, находящихся на рекультивации
- Учёт характеристик и показателей по земельным участкам
- Топографическая привязка земельного участка – топографическая съёмка
- Учёт стоимостных показателей земельных участков
- Инвентаризация земельных участков.

5. Процедуры ведения электронного архива документов по объектам имущества.

- Формирование номенклатуры дел по объектам имущества
- Закрепление присоединенных документов за объектом имущества
- Учет движения номенклатуры дел и документов в архиве.

6. Процедуры учета договоров по имуществу.

- Регистрация и привязка спецификаций договора к объектам имущества
- Отнесение затрат по договору на объекты имущества
- Формирование отчётов по исполнению договоров.

7. Процедуры регламентного контроля.

- Система предупредительных сообщений (информирует пользователей по факту исполнения и условиям исполнения контролируемых действий или достижения контролируемых параметров критических значений)
- Специализированный комплекс процедур «контроллинга» (контроль состояния базы данных по критичным параметрам).

8. Процедуры электронной идентификация объектов имущества.

Решение позволяет работать со штрих-кодowymi обозначениями и реализовать функции электронной идентификации объектов ОС.

Система позволяет автоматизировать:

- процесс сбора фактических данных о наличии и месту нахождению объектов ОС,
- выявление неучтенных перемещений объектов и несоответствия учетных данных по закреплению ОС (подразделение, МОЛ, место нахождение),
- регистрацию дополнительных сведений об объекте при инвентаризации (например, состояние объекта и т.д.),
- визуализацию хранимых в системе данных об объекте необходимых для его идентификации в момент инвентаризации,
- включение фактических данных о наличии ОС в инвентаризационные ведомости и формирование на их основе комплектов документов по выбытию, перемещению, поступлению,
- актуализацию характеристик и параметров объектов по данным инвентаризации.



Организация решения.

По составу реализуемых функций Решение «Управление имуществом» охватывает три группы подразделений:

Группа подразделений	Функции управления имуществом
<p>Подразделение - владелец имущества</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Планирование и защита сводной потребности в имуществе по предприятию. 2. Заключение договоров (регистрация заявок) на поставку оборудования. 3. Контроль поставок и распределение имущества между эксплуатантами. 4. Планирование затрат и формирование бюджетов по обслуживанию и ремонту объектов собственности. 5. Планирование и организация работ по техобслуживанию и ремонту, приемка работ по текущему ремонту и капитальному ремонту объектов собственности. 6. Обеспечение работоспособности оборудования. 7. Модернизация, реконструкция, перевооружение. 8. Перераспределение оборудования, принятие решения и согласование его выбытия, отчуждения. 9. Страхование имущества.
<p>Подразделение – эксплуатант.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Формирование потребности в оборудовании. 2. Организация и обеспечение эксплуатации оборудования. 3. Контроль работоспособности оборудования. 4. Прием - передача оборудования в ремонт. 5. Списание (передача) оборудование с подотчета, прием оборудования в подотчет.
<p>Подразделение, ответственное за выполнение управленческих функций.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обеспечение потребности в оборудовании и реализация не востребуемых ликвидов и неликвидов. 2. Организация контроля за наличием, движением, списанием имущества, ведение реестров имущества. 3. Организация работ по подготовке документов для оформления прав собственности на объекты недвижимого имущества и сделок с ним. 4. Регистрация, прекращение прав собственности на объекты недвижимого имущества и сделок с ним. 5. Осуществление технической паспортизации объектов недвижимого имущества. 6. Регистрация перехода прав собственности на отчуждаемые объекты недвижимого имущества. 7. Организация договорной работы и составление договоров аренды, субаренды, ответственного хранения, безвозмездного пользования, страхования, залога, купли-продажи, найма жилых помещений. 8. Финансовое обеспечение операций с имуществом. 9. Организация и проведение маркетинговых мероприятий с имуществом.



Преимущества и эффекты от применения решения.

Основными результатами применения решения по автоматизированному УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ предприятия являются:

- создание единой базы данных по учету объектов имущества их движению, состоянию во всех подразделениях предприятия, обеспечивающей информационную поддержку процессов управления имуществом и взаимодействие исполнителей по единым технологическим схемам,
- обеспечение оперативной и достоверной информацией о местоположении объектов имущества, включая организационную, географическую и производственную принадлежность,
- улучшение технологии инвентаризации объектов имущества за счет использования средств штрих-кодирования для офисного оборудования, СВТ и КМТ,
- получение возможности проведения оперативного анализа состояния имущества, его экономических показателей, операций с ним на протяжении всего его жизненного цикла,
- обеспечение детализированного и комплексного учета имущества в соответствии с его производственной структурой (в том числе как единиц имущества, не являющихся объектами инвентарной картотеки, так и имущественно технологических комплексов),
- автоматизация учета правоустанавливающей, технической и страховой документации по объектам имущества,
- возможность расширения аналитических показателей учета имущества и представления информации и статистики по произвольному их набору,
- снижение трудоемкости формирования и повышение достоверности отчетности по объектам имущественного комплекса предприятия.



О компании Pba Consult.

Pba Consult (Пи-Би-Эй Консалт) – консультационно-внедренческая компания новой формации. Целью деятельности компании является удовлетворение потребностей средних и крупных предприятий растущей российской экономики в информационных инструментах управления бизнесом. Коллектив компании обладает большим и успешным опытом реализации проектов по построению систем управления предприятиями нефтегазовой, нефтехимической и химической, машиностроительной, металлургической и горнодобывающей отраслей.

Основные направления деятельности Pba Consult: автоматизация бизнеса с использованием программных решений компаний SAP AG, EMC²/Documentum, Парус и других производителей, ИТ-консалтинг и интеграция, бизнес-консультирование.

Специалисты компании профессионально решают задачи как стратегического управления предприятием, так и оперативного управления основным производственным процессом, финансовыми потоками, продажами и отношениями с клиентами, а также управления групповой работой и информационными потоками (документооборотом).

Тел. +7 495 797-89-97

Факс +7 495 797-89-85

Email office@pbaconsult.com

Web www.pbaconsult.com