

Программа семинара «Стратегическое управление имуществом комплексом современного университета»

1. Современный государственный университет как имущественный комплекс.

Определение имущественного комплекса университета как сложной системы. Основные понятия и определения. Вещная и правовая природа двойственности имущественного комплекса. Три компонента в представлении имущественного комплекса университета: функциональный, финансовый и физический; их значение и системные взаимосвязи. Классификация объектов. Недвижимое имущество. Виды технической документации, подготавливаемой в ходе проведения технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Движимое имущество. Классификация объектов движимого имущества. Оценка стоимости движимого имущества.

2. Законодательная и нормативная правовая база управления имущественным комплексом университета. Действующее законодательство РФ, включая документы Минобрнауки, регулирующие вопросы ответственности, управления и распоряжения объектами движимого и недвижимого имущества.

Законодательная и нормативная правовая база отношений и управления имущественным комплексом собственника и университетов на современном этапе реформ.

3. Стратегия образовательного процесса и стратегия управления имущественным комплексом организации

Ресурсная модель управления и развития университета. Пространственный ресурс, инфраструктура университета и имущественный комплекс в стратегии управления. Имущественная стратегия университета и ее связь с функциональными стратегиями университета. Стратегические требования к имущественному ресурсу; обеспечение взаимодействия: пространственного, технологического и человеческого ресурсов. Стратегические цели в менеджменте инфраструктуры университета. Концепция жизненного цикла и гибкости имущественного комплекса и инфраструктуры университета. Мобильность имущественного ресурса в стратегии университета.

4. Принципы эффективного управления имущественным комплексом университетов. Что такое управление недвижимым имуществом в университетах. Существующие варианты управления. Самостоятельное управление или привлечение профессиональной управляющей компании – достоинства и недостатки каждого подхода. Формирование реестра недвижимости университета.

5. Современные информационные технологии в управлении имущественным комплексом университета

Анализ существующих программных продуктов для управления имуществом.
Программный комплекс «Имущество университетов» UNI-PRO 8.x.

6. Повышение эффективности эксплуатации недвижимости университета. Бюджетирование процессов управления недвижимостью университета. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Выбор наилучшего варианта. Определение справедливой рыночной ставки аренды (основные методы, их достоинства и недостатки). Определение факторов, влияющих на величину арендных ставок. Повышение ставок аренды для арендаторов – возможности и риски.

7. Оценка объектов имущественного комплекса. Общие понятия оценки, подходы и требования к содержанию отчета об оценке. Составление плана и договора на проведение оценки недвижимости. Ограничивающие условия, препятствия или обстоятельства, влияющие на результаты оценки.

8. Закрепление имущества на балансе университета на праве собственности, на праве хозяйственного ведения, на праве оперативного управления.

9. Инженерные сети как объект имущественных отношений. Рекомендации по определению стоимости полных прав (владение, распоряжение, пользование) в отношении инженерных сетей. Управление инженерными сетями (обязанность по эксплуатации). Права владельцев инженерных коммуникаций, проходящих через земельный участок университетов.

10. Сдача в аренду недвижимости университета. Поиск потенциальных арендаторов и покупателей. Ликвидность объектов недвижимости глазами арендодателя и арендатора. Эффективные переговоры с интересантами. Практика заключения договоров на взаимовыгодных условиях. Перспективы краткосрочных и долгосрочных договоров. Взаимоотношение собственников и арендаторов.

11. Современные механизмы и модели управления имущественным комплексом организации

11.1. Основные направления развития механизмов эффективного управления имущественным комплексом организации

Проблема эффективности в регулировании земельно-имущественных отношений; роль государства. Механизмы управления недвижимостью в законодательной и нормативной правовой базе: аукционная продажа и конкурсы, арендные механизмы, доверительное управление; комбинирование механизмов. Расчетные методы и модели для анализа, оценки и выбора управленческих решений.

Новые модели и механизмы в зарубежной и отечественной практике стратегического управления: интеграция инфраструктурного обслуживания (facility management), частная финансовая инициатива, партнерство общественного и частного сектора, партнерство крупных собственников, интеграция в механизмах инфраструктурного обслуживания (outsourcing), арендный бизнес и др.

11.2. Эффективность управления; развитие имущественного комплекса: оценка и риски

Эффективность бизнеса корпорации и управления недвижимостью: критерии эффективности и ограничения, вклад имущественного комплекса в рост доходности и стоимости фирмы. Стратегические аспекты эффективного управления. Проблема оценки бизнеса и его отдельных компонентов. Способность к гибкости развития пространственного ресурса (недвижимости) как показатель эффективности. Развитие имущественного комплекса. Инвестиционные проекты развития имущественного комплекса в стратегии фирмы.

Риски развития и управления имущественным комплексом организации: типы и классификации рисков, современные подходы к оценке, анализу и регулированию рисков. Предупреждение и снижение рисков в стратегии корпоративного управления.

11.3 Развитие объектов с привлечением инвестиционных и кредитных средств. Варианты привлечения заемного финансирования, возможности и ограничения. Поиск инвестора. Рассылка предложений, получение и анализ писем о намерениях. Проведение

технического и юридического due diligence. Основные требования банков и инвесторов к инвестиционным проектам. Объекты инвестиционного качества на примере сделок в Санкт-Петербурге. Формирование предварительного пула инвесторов, проведение эффективных переговоров с инвесторами.

12. Проблемы правовой защиты при возникновении спорных ситуаций, правовых последствий нарушений норм законодательства, судебно-арбитражной практики. Судебная практика по разрешению споров по регистрации, инвентаризации и использованию объектов недвижимости и имущественных отношений.

Занятия проводят:

1. Представители Минобрнауки РФ.
2. Ведущие специалисты, занимающиеся вопросами недвижимости.
3. Практикующие юристы.

Основная литература:

1. Соловьев М.М. Управление недвижимостью (курс лекций: часть 2). Москва: ГУ-ВШЭ, 1999, модуль 8 (управление).
2. Соловьев М.М. Управление недвижимостью (курс лекций: часть 1). Москва: ГУ-ВШЭ, 1998, Модуль 1, стр. 1-35, Модуль 2, стр. 36-59.
3. Коттс Д. Управление инфраструктурой организации / Пер. с англ. – М.: ОАО Типография «Новости», 2001, стр. 17-82.

Дополнительная литература:

4. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002, стр. 37-53.
5. Ефремов В.С. Стратегия бизнеса. Концепции и методы планирования / Учебное пособие. – М.: Финпресс, 1998, стр. 5-38.
6. Ридер: Yontz W. (2001), Transformation of the real estate function into a corporate strategic business partner: Journal of Corporate Real Estate, v.4, N1, 2001, pp. 25-33.
7. Gibson V. (1999), Портфель недвижимости (перевод с англ. яз.): Journal Facilities, 1999.
8. Asson T. (2002), Real estate partnerships: a new approach to corporate real estate outsourcing: Journal of Corporate Real Estate, v.4, N4, 2002, pp. 327-333.
9. Lyons E. (2001), Toward global outsourcing: leveraging value for an international portfolio, Journal of Corporate Real Estate, v.3, N4, 2001, pp. 346-355.
10. Гражданский кодекс РФ, части 1 и 2: главы 2 (возникновение гражданских прав и обязанностей), 4 (юридические лица), 5 (участие РФ и др. в отношениях, регулируемых гражданским законодательством), 6 (объекты гражданских прав: общие положения), 9 (сделки), Раздел II “Право собственности и др. вещные права” главы 13-20; главы 23 (обеспечение исполнения обязательств), 30 (купля-продажа), 34 (аренда), 35 (наем жилого помещения), 37 (подряд), 42 (заем и кредит), 48 (страхование), 53 (доверительное управление), 54 (коммерческая концессия): Комментарии к ГК РФ (частям 1 и 2), отв. ред. Садилов О.Н., М.: Юринформцентр, 1996.
11. Кодексы РФ (налоговый, земельный, водный, лесной и др.).
12. Законы РФ: об инвестиционной деятельности в форме капитальных вложениях, об иностранных инвестициях, банкротстве, ипотеке, лизинге, бухгалтерском учете, оценочной деятельности, приватизации и др.
13. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. СПб: Питер, 2000, стр. 9-107.