

Научная статья

Original article

УДК 332.1

DOI 10.55186/25880209\_2025\_9\_3\_18

**УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО  
КОМПЛЕКСА**

**MANAGEMENT OF LAND AND PROPERTY COMPLEX FACILITIES**



**Колесников Михаил Михайлович**, заслуженный экономист Российской Федерации, доктор экономических наук, профессор кафедры управления сельскохозяйственным производством и менеджмента ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», [socstatcenter@mail.ru](mailto:socstatcenter@mail.ru).

**Mikhail M. Kolesnikov**, honored economist of the Russian Federation, doctor of economic sciences, professor of the department of agricultural production management and management at the State University of land management, [socstatcenter@mail.ru](mailto:socstatcenter@mail.ru).

**Аннотация:** В статье рассматривается проблематика управления земельно-имущественным комплексом (ЗИК) в современной экономике. Основное внимание уделяется вопросам совершенствования системы управления недвижимым имуществом предприятий, особенно крупных корпораций. Раскрываются базовые принципы эффективного управления недвижимостью, включающие создание единого информационного банка данных, защиту имущественных прав и максимизацию доходности объектов.

**Abstract:** The article examines the problems of land and property complex management in the modern economy. The main focus is on improving the real estate management system of enterprises, especially large corporations. The basic principles of effective real estate management are revealed, including the creation of a unified information database, protection of property rights and maximizing the profitability of facilities.

**Ключевые слова:** земельно-имущественный комплекс, информационные технологии управления, этапы процесса управления имуществом комплексом.

**Keywords:** land and property complex, information management technologies, stages of the property complex management process.

Российская экономика является частью мировых рыночных отношений и включает одну из основных стратегических основ государства - земельный и имущественный комплекс (далее – ЗИК), который требует совершенствования стратегического управления в условиях модернизации экономики и в условиях ее стагнации и кризисных проявлений.

Ведущая роль в экономике нашей страны сегодня принадлежит реальному сектору экономики страны, основой которого является ЗИК государства. Следовательно, ЗИК необходимо рационально и эффективно использовать всеми участниками процесса, в том числе государством.

Согласно ст. 132 п.1 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия, как имущественного комплекса, входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором».

Таким образом, повышение эффективности управления предприятием ставит в центр внимания задачу повышения эффективности управлением его недвижимым имуществом.

Данная проблема актуальна в принципе для любых компаний, но в первую очередь для крупных предприятий и корпораций, на балансе которых находится много имущественных объектов, и их оперативный учет – процесс трудоемкий.

Потребность в акценте значимости вопросов повышения эффективности управления единым земельно-имущественным комплексом из единого центра обусловлено усиливающимися тенденциями к удорожанию недвижимости и повышением доли издержек, связанных с недвижимостью в составе суммарных издержек предприятий<sup>1</sup>.

Исходя из вышесказанного, базовыми, основополагающими положениями эффективной системы управления недвижимой собственностью корпораций являются:

- объективные знания о составе объектов собственности;
- создание единого банка данных предприятия обо всех объектах недвижимости;
- полноценная защита имущественных прав предприятий;
- применение всего разрешенного законодательством инструментария
- при использовании объектов недвижимости;
- достижение максимальной доходности объектов недвижимости;
- оценка рыночной стоимости недвижимого имущества и прав пользования данным имуществом.

Следует отметить, что управление недвижимым имуществом предприятий предполагает, по крайней мере, два блока, различающихся целями управления, а именно:

1. управление операционной недвижимостью, задачей которого является обеспечение условий эффективности основного вида деятельности предприятия;

---

<sup>1</sup> Вестник ПНИПУ. Социально-экономические науки. 2012. № 15 (39) Г.С. Ежикова

2. управление инвестиционной (доходной) недвижимостью.

Каждая из них требует учета и анализа юридических, физических и экономических аспектов.

Анализ<sup>2</sup> существующей на сегодня ситуации по данным вопросам показывает, что решение задачи повышения эффективности управления корпоративной недвижимостью настоятельно предполагает:

1. Использование современных информационных технологий по оперативному управлению недвижимым имуществом корпораций.
2. Разработку методических подходов к управлению недвижимым имуществом предприятия с помощью модульной автоматизированной системы управления объектами земельно-имущественного комплекса предприятия (АСУ).
3. Разработку структуры управления корпоративной собственностью по этапам ее реализации.

Внедрение информационных технологий по управлению имуществом предприятия позволит обеспечить:

- оперативное и качественное ведение реестров имущества;
- надежный и детальный учет сведений о состоянии имущества, динамике и причинах изменений его состояния и характеристик;
- формирование интегрированной информационной среды, обеспечивающей автоматизированную поддержку процессов ведения реестра имущества, с возможностью пополнения новыми компонентами;
- формирование и передача в органы государственной власти достоверной отчетности о состоянии имущества предприятий;
- повышение автоматизации учетных и управленческих операций;
- оценку рисков при эксплуатации объектов и групп объектов земельно-имущественного комплекса;
- гибкую настройку и разграничение прав доступа к информационным массивам системы, расширение и оперативную модификацию

---

<sup>2</sup> Вестник ПНИПУ. Социально-экономические науки. 2012. № 15 (39) Г.С. Ежикова

функциональных возможностей в соответствии с потребностями предприятия.

Это далеко не полный перечень возможностей и достоинств внедрения указанных технологий управления имуществом предприятий. Так, например, при решении вопросов, касающихся эксплуатации, обслуживания сетей и сооружений, их учета и проектирования, кроме информации о характеристиках данного имущества необходимы точные сведения об их местоположении, ориентации относительно природных и антропогенных объектов городской инфраструктуры. Это обуславливает сегодня необходимость и возможность применения в процессах управления имуществом специальных технологий, например, технологий геоинформационных систем<sup>3</sup>.

Повышение эффективности управления развитием ЗИК прежде всего зависит от совершенствования стратегического планирования, управления и прогнозирования с внедрением в процесс современных информационных технологий и автоматизированных систем.

Управлять потоком информации, включающей сведения о правах на земельные участки, объекты недвижимости, об арендных, налоговых платежах, о технической инвентаризации, кадастровом учете невозможно без использования информационной системы, которая автоматизирует соответствующие управленческие и производственные процессы, – системы управления объектами земельно-имущественного комплекса.

Вместе с тем является актуальным формирование замкнутых информационных циклов – информационных систем управления объектами земельно-имущественного комплекса, а именно:

- формирование требований по представлению в электронном виде данных, полученных в процессе межевания и технической инвентаризации;
- проектирование базы геоданных и загрузка в неё полученных при межевании земель пространственных данных;

---

<sup>3</sup> Вестник ПНИПУ. Социально-экономические науки. 2012. № 15 (39) Г.С. Ежикова

- проектирование и разработка системы управления имуществом в соответствии с требованиями стандартов на разработку информационных систем;
- развертывание программно-аппаратного комплекса системы управления имуществом, обучение пользователей;

Система управления объектами земельно-имущественного комплекса с внедрением информационных циклов – информационных систем управления объектами земельно-имущественного комплекса целесообразно использовать при решении следующих задач:

- Инвентаризация и учет состояния земель, земельных участков, и расположенных на них зданий, сооружений и иных объектов независимо от формы собственности, доступ к первичной землеустроительной документации;
- Мониторинг объектов недвижимости с использованием фотодокументирования;
- Прогнозирование объемов налоговых и неналоговых платежей, связанных с использованием земель и недвижимого имущества;
- Выявление бесхозных земель и недвижимых объектов, а также самовольных построек;
- Осуществление контроля над использованием территории и расположенных в ее границах объектов;
- Формирование связанных данных о земельных участках и проектах их границ для целей постановки на кадастровый учет и изготовления кадастровых планов;
- Обеспечение принятия согласованных управленческих решений, связанных с использованием земельных участков и объектов недвижимости;
- Защита имущественных и иных интересов организации.

Таким образом, система управления объектами ЗИК с внедрением информационных циклов (систем) на федеральном и региональных уровнях

является адекватной современным задачам развития ЗИК и способствует совершенствованию рыночных механизмов - инфраструктуры рынка земли.

© Колесников М.М., 2025. *International agricultural journal*, 2025, № 3, 961-967

**Для цитирования:** Колесников М.М. Управление объектами земельно-имущественного комплекса// *International agricultural journal*. 2025, №3, 961-967