

Студ. В. С. Дерговица  
Науч. рук. ст. преп. А. И. Евлаш  
(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

## **УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

От эффективности управления недвижимым имуществом собственника зависят конечные результаты его деятельности.

Недвижимость, как специфический объект управления, имеющий огромное социально-экономическое значение и специфику рыночного обращения, появилась и развивается в экономике с момента становления и развития рыночных отношений, частной собственности на средства производства и появления вместе с этим рынка недвижимости. Ряд объектов, относящихся ранее к основным средствам, приобрел новое свойство – обращаться на товарном рынке в виде специфического товара – недвижимого имущества – и на фондовом рынке в виде актива предпринимательской деятельности.

Особое место в системе управления недвижимостью отводится управлению объектами промышленной недвижимости, которые обычно не являются однородными объектами и порой состоят из нескольких основных частей, которые являются элементами единого организма, функционирующего в течение достаточно продолжительного времени.

По своей сути промышленная недвижимость – это место для производства или складирования товаров. В зависимости от характера продукции, организации производства и выполняемых функций, к промышленной недвижимости могут предъявляться различные требования, например, по высоте этажа, нагрузкам на перекрытия, температурно-влажностному режиму, возможности погрузо-разгрузочных работ, транспортной доступности и т. д.

С точки зрения классификации промышленные объекты этой области бывают добывающие, перерабатывающие, электроэнергетические, топливные, занятые в черной или цветной металлургии, деревообрабатывающие, машиностроительные, химические [1].

Для снижения затрат и тем самым увеличения прибыли организации следует базироваться на ряде основных показателей при управлении промышленными объектами:

– проведение мониторинга промышленного объекта, всех направленных работ и служб, анализ действующих на предприятии условий и конструктивных особенностей помещения и разработка общих положений по

поддержанию хорошего состояния на объекте. Проведение такого анализа позволяет выявить все «узкие» места промышленного объекта, способы их устранения и в каком объеме и с какой периодичностью следует проводить работы;

– подготовка нормативных документов, положений и правил, которые служат ориентиром в работе эксплуатационных служб и всех работников предприятия. После обсуждения всех положений с непосредственным владельцем промышленного объекта, происходит донесение всех норм до каждого конкретного человека с последующим внедрением на предприятии;

– при эксплуатации промышленного объекта выполняется постоянное поддержание чистоты на объекте, в том числе проведение регулярных уборочных работ на территории и систематическая уборка помещений и других объектов зданий. В процессе уборки осуществляется влажная чистка объекта, удаление грязи со стеклянных элементов и окон, а также вентиляционных шахт;

– в процессе анализа промышленного объекта происходит выявление существующих ошибок с последующим их исправлением при разработке новых регламентирующих документов [2].

Недвижимость является предметом интереса множества лиц. Каждый из участников рынка недвижимости стремится взвешенно и аргументированно подходить к процессу определения стоимости объекта недвижимости и опираться на полную и достоверную рыночную информацию. На развитых рынках недвижимости, где активно совершаются сделки купли-продажи, выставляются на продажу или для сдачи в аренду объекты недвижимости, исходных данных для анализа и принятия обоснованного решения достаточно. Отметим, что в 83% городов и поселков городского типа Республики Беларусь за 2010-2018 годы зарегистрировано 10 и менее сделок купли-продажи с промышленной недвижимостью, что довольно мало [3].

Отдельного аспекта в управлении заслуживают здания промышленного назначения. Современное промышленное помещение – это сложная, многозонная инфраструктура, включающая в себя системы вентиляции, отопления, кондиционирования, электроснабжения, водоотведения, охраны и видеонаблюдения за объектом, пожаротушения, а также IT-систему учета хранящейся продукции. Сюда также входят стоянка автотранспорта и сеть подъездных путей, от правильной организации которых будет зависеть скорость грузооборота склада.

Таким образом, грамотное и оперативное изучение и эффективное управление объектами рынка промышленной недвижимости позволит

снизить затраты и тем самым увеличить прибыль, а также улучшить экономическое положение организации.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Понятие промышленной недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://www.yaneuch.ru/cat\\_110/rynok-promyshlennoj-nedvizhimosti](https://www.yaneuch.ru/cat_110/rynok-promyshlennoj-nedvizhimosti). – Дата доступа: 03.04.2020.

2. Управление промышленной недвижимостью [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://otherreferats.allbest.ru/management>. – Дата доступа: 03.04.2020.

3. Статистика промышленной недвижимости в Республике Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://nca.by/>. – Дата доступа: 04.04.2020.

УДК 658.5.012.2

Студ. А. Ю. Петрова

Науч. рук. ст. преп. А. И. Евлаш

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

### **ВНЕДРЕНИЕ LEAN-СИСТЕМЫ БЕРЕЖЛИВОГО ПРОИЗВОДСТВА**

Расточительность и необоснованные издержки в современном жестком конкурентном мире могут являются показателями низкой эффективности функционирования и порой приводят к банкротству организаций. В связи с вышеизложенным применение управленческих механизмов, способных усовершенствовать организацию производства, увеличить производительность труда персонала, а также повысить качество производимой продукции и оказываемых услуг актуально как никогда.

В настоящее время действующая система бережливого производства, которая основана на проверенных и действенных методиках, позволяет значительно увеличить показатели по сокращению затрат, оптимизации производства и увеличения производительности труда. Результат, напрямую влияющий на себестоимость продукта или услуги, способен за относительно короткие сроки вывести организацию на передовые позиции в своей отрасли.

Бережливое производство (Lean Production или Lean Manufacturing) – концепция управления организацией, которая основана на постоянном и неуклонном стремлении к устранению всех видов потерь. Бережливое производство предполагает вовлечение в процесс оптимизации бизнеса каждого сотрудника и максимальную ориентацию на потребителя. Концепция возникла как интерпретация идей производственной системы компании Toyota американскими исследователями ее феномена [1].