

Данилова Л.И.,

К.Э.Н.,

доцент Якутского филиала Сибирского
университета потребительской
кооперации (г. Якутск)

Концепция сохранения и развития собственности потребительской кооперации

Собственность и управление ею являются одним из основных средств реализации социально – экономической политики потребительской кооперации.

Грамотное и обоснованное управление кооперативной собственностью - неотъемлемое условие успешной и эффективной деятельности.

Управление собственностью осуществляется с целью сохранения, поддержания, увеличения, обновления и эффективного использования имущества потребительской кооперации.

Цель данной концепции – разработка адекватного рыночной экономике механизма управления собственностью потребительской кооперации, обеспечивающего повышение эффективности использования имущества и защиту прав пайщиков как собственника.

Концепция исходит из основного принципа, согласно которому управление объектами собственности (имущественного комплекса), в первую очередь как недвижимостью, должно быть направлено на решение социально – экономических проблем потребительской кооперации и обеспечение экономического роста кооперативных организаций и осуществляться в соответствии с требованиями законодательства.

Предметом концепции выступает модель организации и механизм управления собственностью потребительской кооперации.

Объект управления - недвижимое имущество кооперативных организаций.

Автор концепции исходит из того, что для достижения цели необходимо решение следующих задач:

- формирование развитой системы недвижимого имущества, создающей благоприятные условия для осуществления заготовительной, производственной, торговой деятельности, оказания услуг, социальной работы организациями потребительской кооперации;
- оптимизация структуры недвижимого имущества потребительской кооперации;
- укрепление нормативно – правовой базы, регулирующей отношения собственности потребительской кооперации;
- формирование организационных и финансовых условий, обеспечивающих эффективное управление собственностью потребительской кооперации;

- усиление контроля со стороны пайщиков за состоянием, движением, использованием недвижимого имущества;
- создание единой информационной системы учета недвижимого имущества (собственности) потребительской кооперации.

Управление собственностью – это комплекс административных, экономических, социальных и законодательных действий, объединенных единой политикой и нацеленных на сбалансированное развитие потребительских обществ (союзов).

Управление собственностью можно рассматривать как текущее управление кооперативной собственностью, так и как стратегические преобразования структуры собственности, направленные на ее оптимизацию для реализации поставленных целей.

Управление собственностью должно стать системной, что требует выполнения следующих условий:

- реализация управления организуется как планомерный, последовательный и непрерывный процесс;
- методы и технологии решения задач разрабатываются и научно обосновываются с учетом мирового опыта управления собственностью и регулирования имущественного комплекса;
- задачи управления, механизм их реализации учитывают социально – экономическое состояние потребительской кооперации, ее особенности и преимущества, действительные возможности и ресурсы;
- обеспечивается обязательное участие пайщиков в подготовке и принятии решений, направленных на формирование и использование имущественного комплекса (собственности);
- предусматривается ответственность совета и правления, руководителей кооперативных организаций за социальные, экономические и иные последствия их деятельности по управлению, распоряжению и использованию собственности.

Общее собрание пайщиков обеспечивает разработку стратегии управления собственностью; совет потребительского общества – ее реализацию; правление потребительского общества – функции управления в процессе текущей финансово - хозяйственной деятельности; ревизионная комиссия – контроль за сохранностью и эффективностью использования кооперативной собственности.

Реализация концепции обеспечит формирование гибкой системы управления собственностью в организациях потребительской кооперации, что позволит достичь значительного роста совокупного объема хозяйственной деятельности, повышение рентабельности, увеличение фондоотдачи, улучшение структуры собственности (недвижимого имущества), роста его ликвидности, создании эффективного правового регулирования.

Система управления кооперативной собственностью в части объектов недвижимого имущества базируется на следующих условиях:

- прозрачность данных о составе объектов кооперативной собственности, основанных на учете движения, приращения и выбытия имущества;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости и прав пользования ими;
- создание единого банка данных обо всех объектах недвижимости;
- применение всего разрешенного законодательством инструментария при использовании объектов недвижимости;
- полноценная защита имущественных прав организации;
- достижение максимальной доходности объектов недвижимости.

Цикл управления кооперативным недвижимым имуществом показан на рисунке 1.



Рис. 1. Цикл управления недвижимым имуществом потребительской кооперации

Концепция предполагает улучшение информационного обеспечения.

Информационное обеспечение. Основу учета составляют реестры, включающие каждый объект недвижимого имущества. В реестр вносятся все сведения об имуществе всех потребительских обществ (союзов).

Концепция предполагает пообъектное управление имущественным комплексом на основе совместимости и объединении баз данных различных потребительских обществ и союзов в единое информационное пространство и обеспечение оперативного доступа к данным.

Состав имущества может быть представлен следующим образом:

- имущество действующее, в том числе неделимый фонд;

- имущество, изъятое из оборота (проданное, переданное безвозмездно);
- имущество, изъятое из оборота временно (сданное в аренду, законсервированное).

Информация должна постоянно, систематически обновляться.

В качестве основного механизма сохранности имущественного комплекса предусматривается **обязательное создание неделимого фонда**.

В состав неделимого фонда включаются предприятия торговли, заготовок, производства и других отраслей деятельности, здания социальной инфраструктуры, учебных заведений, административные здания и другие объекты, имеющие существенное значение для обеспечения стабильной деятельности организаций потребительской кооперации.

Объекты, включенные в состав неделимого фонда, не могут быть:

- проданы;
- внесены в уставные фонды других организаций на праве собственности, не входящих в систему потребительской кооперации. Передача объектов неделимого фонда в рамках организаций потребительской кооперации осуществляется на условиях включения передаваемых объектов в состав неделимого фонда принимающей стороны;
- переданы в аренду с правом выкупа;
- разделены между пайщиками, участниками, членами организаций потребительской кооперации.

При ликвидации организаций потребительской кооперации объекты недвижимости, формирующие неделимый фонд, передаются другим организациям потребительской кооперации на основании решения общего собрания ликвидируемой организации. Пополнение неделимого фонда осуществляется за счет вновь приобретенного имущества. Право внесения изменений в состав неделимого фонда принадлежит общему собранию пайщиков потребительского общества (союза). Движение объектов, включенных в состав неделимого фонда, утверждается общим собранием пайщиков потребительского общества (союза). Продажа, передача в аренду либо иное его коммерческое использование имущества, входящего в состав неделимого фонда, запрещается уставом потребительского общества (союза).

По концепции закрепление неделимого фонда в качестве обязательной нормы должно присутствовать не только в Уставе потребительского общества (союза), но, самое главное, - в Законе Российской Федерации «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации».

Потребительской кооперации необходимо выступить с законодательной инициативой перед Государственной Думой Российской Федерации об изменении в Гражданском Кодексе Российской Федерации и Законе Российской Федерации «О банкротстве в Российской Федерации», смысл которого - сохранение кооперативного имущества в части неделимого фонда, по аналогии с Законом Российской Федерации «О сельскохозяйственной кооперации»

В исключительных случаях сдачи в аренду объектов, санкционированных общими собраниями пайщиков, формируется публичный реестр, который содержит полную информацию об объектах, сданных в аренду, арендаторах, условиях аренды. С реестром должны быть в обязательном порядке ознакомлены пайщики. При сдаче объектов в аренду должны быть использованы рыночные цены арендной платы.

В процессе формирования системы учета, наполнения и актуализации составляющих ее данных предполагается «сплошная» **инвентаризация объектов собственности** – единовременный учет объектов недвижимого имущества организаций потребительской кооперации с обязательной оценкой правового статуса и установлением реальных собственников каждого объекта.

Систематический контроль, в том числе инвентаризации, за наличием и движением объектов недвижимого имущества позволит потребительским обществам, союзам своевременно принимать действенные меры, направленные на сохранение кооперативной собственности. При этом инициаторами должны выступать непосредственно пайщики.

В процессе инвентаризации объектов собственности производится описание объектов и определение их стоимостей (инвентаризационных, рыночных, балансовых и т.п.), занесение информации в реестры (обновление базы данных) и регистрация (подтверждение) прав потребительских обществ и союзов на имущество. Вводятся учетные документы (паспорта) объектов собственности и хозяйствующих субъектов. Учетные документы являются интегральной основой для обеспечения надзора, контроля, расчетов в управлении.

Результатом инвентаризации имущества должно стать точное определение и юридическая фиксация системы прав собственности: не только составление реестра объектов собственности, но и прозрачность отношений собственности. Это даст возможность составить «портрет» системы прав собственности с обязательной фиксацией законности или незаконности ее получения нынешними владельцами, а также меры эффективности использования имущества, что позволит выявить незаконно отчужденные и неэффективно используемые объекты кооперативной собственности.

Стоимостная оценка объектов собственности. Эффективное руководство организацией невозможно без достоверной информации о реальной рыночной стоимости имущества, что особенно важно при выдаче и получении кредита под залог имущества, для принятия инвестиционных решений, оптимизации налогообложения, для согласования вопросов о партнерстве и других. Стоимостные характеристики объектов собственности, в том числе и рыночная, оцениваются в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Федерации с учетом целевого назначения объекта и вида оценки, в том числе для целей налогообложения, залога, продажи и покупки, направления инвестиций, учета и инвентаризации и других целей. В реестрах учета указывается рыночная стоимость объектов собственности.

Страхование объектов собственности осуществляется на основе инвентаризации объектов с целью обеспечения сохранности кооперативного имущества. Управление собственностью предполагает объективность переоценки основных средств, определения сроков их полезного использования и способов начисления амортизации.

Для защиты имущественных прав организации следует как можно более полно использовать разрешенный законодательством инструментарий по объектам недвижимости. Необходимо обеспечить кардинальное совершенствование правового обеспечения деятельности потребительской кооперации, прежде всего, повышение ответственности руководителей потребительских обществ (союзов) за состояние правовой работы по вопросам собственности.

Концепция предполагает введение механизмов оценки полезности объектов собственности потребительской кооперации путем определения эффективности их использования.

Принцип эффективности управления заключается в достижении цели управления (определенного качественного результата деятельности или состояния объекта управления) ценой максимальной экономии ресурсов

Эффективность управления собственностью на любом уровне в конечном счете проявляется в результатах производственно – хозяйственной и финансовой деятельности объектов управления по отношению к затраченным ресурсам. Поэтому ее следует определять посредством сравнения соответствующих критериев, показателей и нормативов эффективности до начала и после реализации мероприятий, связанных с изменением форм и совершенствованием методов управления собственностью.

Управление имуществом нацелено на обеспечение социальной, технической и экономической эффективности его использования, на экономический рост.

Социальная эффективность покажет степень удовлетворения материальных и иных потребностей пайщиков и некооперированного населения как потребителя услуг, предоставляемых потребительской кооперацией. Предполагает оценку влияния обеспеченности объектами недвижимого имущества и их использования на показатели уровня жизни, удовлетворение спроса, качество обслуживания потребителей.

Техническая эффективность охарактеризует способность достижения максимального объема деятельности с минимальными затратами на приобретение, строительство, ремонт, реконструкцию, модернизацию, содержание объектов недвижимого имущества.

Экономическая эффективность выявить соотношение между результатами финансово – хозяйственной деятельности и затратами на недвижимое имущество.

Система показателей оценки социальной, технической, экономической эффективности использования недвижимого имущества позволит принимать обоснованные управленческие решения.

В концепции уделено внимание, что **формированию эффективного собственника**, что является необходимым условием обеспечения их финансовой устойчивости и экономического роста.

Под «эффективным собственником» следует понимать пайщиков, материально ответственных и заинтересованных в оптимизации затрат и повышении доходов, сохранении и преумножении имущества, в том числе недвижимого. Основным признаком «эффективного собственника» является результативность хозяйственной деятельности. Исходя из этого, можно определить экономический механизм формирования эффективного собственника как наиболее результативный способ ведения хозяйственной деятельности, основанный на высокой экономической ответственности и заинтересованности пайщиков (рис. 2).

Механизм формирования эффективного собственника в потребительских обществах включает оптимизацию паевого фонда, способы выплаты дивидендов по собственности.



Рис. 2. Механизм формирования эффективного собственника потребительской кооперации

Основным принципом построения экономического механизма формирования эффективного собственника выбрано сочетание интересов всех субъектов хозяйствования в организации: пайщиков, работников, менеджеров.

Особую роль в процессе управления собственностью должны выполнять **пайщики**, контролируя сохранность неделимого имущества, обоснованность отчуждения каждого объекта.

Экономический аспект характеризует управленческие процессы, связанные с экономическим обоснованием решений, ориентированных на результаты хозяйственной деятельности и учитывающих экономические интересы субъектов управления.

Важные резервы повышения управляемости собственности кооперативных организаций концепция связывает с применением **экономических методов управления**. К ним можно отнести: анализ, прогнозирование и планирование. Все перечисленные элементы объединяет их направленность на достижение результатов деятельности и связь с экономическими интересами участников хозяйственного процесса.

В экономической части нельзя ограничиваться концепцией. Должна быть разработана Программа управления.

Программа управления недвижимым имуществом на очередной год состоит из трех частей – плана приобретения, плана использования и плана выбытия, а ее разработка – жестко увязана с ресурсным потенциалом, планом объемных показателей, инвестиционной программой организаций потребительской кооперации. Этот процесс должен быть увязан с перспективным планом.

Работа по составлению программы управления недвижимым имуществом состоит из следующих этапов:

- анализ состояния социально – экономического состояния региона и прогноз ее развития, что дает предварительную информацию для плановых расчетов потребности в имущественном потенциале (численность обслуживаемого населения, оборот розничной торговли, общественного питания, объем выпуска промышленной продукции по видам и т.п.);
- комплексный анализ состояния и развития имущественного потенциала организаций потребительской кооперации в разрезе отраслей и структурных подразделений;
- определение общей потребности в имущественном потенциале на конец планируемого периода;
- расчет необходимого прироста торговых и складских площадей, пропускной способности общественного питания, производственных мощностей цехов в планируемом периоде;
- принятие решений о перепрофилировании, реконструкции, строительстве объектов имущественного потенциала;
- выбор конкретных типов объектов, подлежащих строительству, и определение территориального размещения нового строительства.

Концепция уделяет большое внимание **инвестиционной политике** организаций потребительской кооперации. В ней необходимо учитывать сложившееся положение, специфику и особенности каждой из них.

Пока моральный и физический износ основных фондов организации не достиг предела, существуют внутренние резервы наращивания объемов дея-

тельности без масштабных инвестиций на базе незадействованных мощностей и объектов. Следует предусмотреть переориентирование инвестиционных потоков, сокращая инвестиции на расширение производств, базирующихся на старых технологиях.

Новая инвестиционная политика включает:

- установление приоритетных направлений вложения средств и их экономическое обоснование;
- объем необходимых инвестиций по приоритетным направлениям и прогрессивным инвестиционным проектам;
- источники финансирования инвестиций;

Основные направления инвестиционной политики потребительской кооперации:

- завершение сооружения хозяйственных объектов, находящихся в незавершенном строительстве;
- расконсервация, возвращение арендованных объектов собственности и включение их в активную деятельность, при необходимости перепрофилирование;
- максимально эффективное использование имеющихся площадей предприятий розничной торговли путем преобразования их в «магазины – приемотаготовительные пункты – центры оказания услуг»;
- реконструкция и техническое перевооружение предприятий;
- новое строительство предприятий взамен выбывающих по ветхости и аварийности.

Одна из главных проблем в сфере управления имуществом - наличие источников финансирования, так как объем и структура основного капитала, его состояние и движение во многом определяются на стадии формирования. В настоящее время концепция потребительской кооперации сохраняет в качестве приоритетных собственные источники финансирования, снижающие риск банкротства. Основными собственными источниками финансирования выступают чистая прибыль и амортизация. Также сохраняются специфические источники формирования имущества – паевой фонд, фонд развития потребительской кооперации, долгосрочные заемные средства населения, лизинг.

Согласно идеологии потребительской кооперации паевой фонд остается важным составляющим имущества, хотя доля паевого фонда в общей сумме источников формирования имущества снижается, но **паевые взносы – это исходный элемент, определяющий природу собственности потребительской кооперации.**

Источниками инвестиций должны стать в первую очередь собственные средства (прибыль, амортизационные отчисления), заемные средства населения и пайщиков.

В условиях нехватки собственных источников финансирования, проблематичности получения долгосрочных банковских кредитов одним из реальных путей привлечения инвестиций как для создания новых предприятий, так и для модернизации или замены оборудования является лизинг.

Лизинг остается одним из основных финансовых инструментов, позволяющих осуществить крупномасштабные капитальные вложения в развитие материально – технической базы организаций потребительской кооперации.

Доля лизинга в общем объеме инвестиций будет возрастать, поскольку привлечение инвестиций посредством лизинга дает возможность обновить или расширить производственные мощности на сумму, превышающую как собственные возможности субъекта хозяйствования, так и его кредитный потенциал.

Актуальным становится **формирование эффективной системы взаимодействия государства и кооперативных организаций.**

Механизм государственного воздействия на систему кооперативных отношений должен представлять собой комплекс экономических мероприятий, основанных на:

- признании уникальности кооперативной собственности, как следствие
- возрождение в гражданском праве категории «кооперативная собственность»,
- законодательное обеспечение агропродовольственного сектора и рынка;
- нормативное определение потребительской кооперации как части агропродовольственного комплекса, в результате – полноправное участие потребительской кооперации в реализации приоритетного национального проекта «Развитие агропродовольственного комплекса»;
- использовании кооперативных принципов;
- сохранении экономической самостоятельности системы потребительской кооперации.

Реализация Концепции содействует укреплению и наращиванию кооперативной собственности, исключает возможность внутренних и внешних посягательств на кооперативную собственность, позволит повысить ответственность пайщиков за сохранение имущества потребительской кооперации.