



DOI: <https://doi.org/10.15688/ek.jvolsu.2021.1.14>

UDC 657.3

LBC 65.052.2

Submitted: 15.01.2021

Accepted: 29.01.2021

## ANALYSIS OF THE EFFICIENCY OF USING ASSETS BASED ON ACCOUNTING

**Denis V. Lysenko**

Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation

**Leyla Akgün**

Igdir University, Igdir, Turkey

**Abstract.** Considering the advance of technologies and methods aimed at improving the quality of management of the asset complex, new requirements for justifying the effectiveness of funds invested in assets are constantly appearing, they are constantly evolving and becoming more viable, which determines the theoretical and practical interest in the issues studied by the authors. The main purpose of the article is to offer methodological developments and recommendations for analyzing the effectiveness of the use of the asset complex by a research and production concern on the basis of financial statements, to identify reserves and give recommendations for more efficient usage of resources. The subject of the research is activities of an enterprise related to the management of the asset complex. In addition to the introduction of new methods of economic analysis, the authors also developed a generalized model for managing the asset complex in the form of a software product. This model was applied to two real research and production complexes, one of which is the largest Federal Research and Production Center Closed Joint Stock Company Research and Production Concern (Association) "Energia". The developed model can be applied with the purpose of effective management of the asset complex by the largest industrial companies. The results of the research presented in this scientific article will allow specialists to improve the quality of analytical work in the field of economic analysis of enterprise assets and the search for reserves for their effective use.

**Key words:** accounting, analysis, property complex, balance, efficiency.

**Citation.** Lysenko D.V., Akgün L. Analysis of the Efficiency of Using Assets Based on Accounting. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika* [Journal of Volgograd State University. Economics], 2021, vol. 23, no. 1, pp. 168-180. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/ek.jvolsu.2021.1.14>

УДК 657.3

ББК 65.052.2

Дата поступления статьи: 15.01.2021

Дата принятия статьи: 29.01.2021

## АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

**Денис Владимирович Лысенко**

Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, г. Москва, Российская Федерация

**Лейла Акгюн**

Игдырский государственный университет, г. Игдыр, Турция

**Аннотация.** С учетом развития технологий и методик, направленных на улучшение качества управления имуществом комплексом, все время появляются новые требования к обоснованию эффективности вложенных в активы денежных средств, они постоянно развиваются и становятся более эффективными, что обуславливает теоретический и практический интерес к изучаемой авторами проблематике. Основной целью статьи является: предложить методические разработки и рекомендации по проведению анализа эффективности использования имущественного комплекса научно-производственным концерном на основе бухгалтерской отчетности, выявить резервы и дать рекомендации по более эффективному использованию ресурсов. Предметом исследования выступила деятельность предприятия, связанная с управлением имущественным комплексом. Помимо внедрения новых методов экономического анализа авторами также разработана обобщенная модель по управлению имущественным комплексом в виде программного продукта. Данная модель была применена для двух научно-производственных комплексов, одним из которых является крупнейший ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия». Разработанная модель может быть применена в целях эффективного управления имущественным комплексом крупнейшими промышленными компаниями. Результаты проведенного исследования позволят специалистам усовершенствовать и повысить качество аналитической работы в области экономического анализа активов предприятия и поиска резервов их эффективного использования.

**Ключевые слова:** бухгалтерский учет, анализ, имущественный комплекс, баланс, эффективность.

**Цитирование.** Лысенко Д. В., Акгюн Л. Анализ эффективности использования имущества на основе бухгалтерского учета // Вестник Волгоградского государственного университета. Экономика. – 2021. – Т. 23, № 1. – С. 168–180. – DOI: <https://doi.org/10.15688/ek.jvolsu.2021.1.14>

## Введение

В современных условиях развития фондоемких предприятий на первый план при формировании цивилизованного финансового менеджмента выходит вопрос технологии управления имущественным комплексом и внедрение экономического анализа эффективности его использования, а значит и более результативного управления им. Это большая и кропотливая работа, включающая следующий минимальный набор мероприятий [Гиляровская и др., 2006]:

1. Инвентаризация основных средств, остатков по складам и незавершенного строительства. Это требует значительных затрат, но приносит заметные результаты. В процессе инвентаризации основных средств могут быть выявлены не учтенные на балансе объекты и, наоборот, часть старого оборудования цеха, которое было демонтировано и утилизировано, но все еще числится на балансе предприятия.

2. Разработка соответствующей организационной структуры управления с разделением производства на бизнес-единицы.

3. Организация работы финансовой службы таким образом, чтобы была возможность получать и анализировать информацию по всем направлениям работ [Лысенко, 2008]:

– по объектам имущественного комплекса;

– по бизнес-процессам (где и как задействована каждая единица основных производственных фондов).

4. Внедрить предлагаемую в статье методику в деятельность финансовых служб – с целью анализа, прогноза и выявления резервов более эффективного использования.

Методическое оснащение финансовой службы способами, методами, принципами современного экономического анализа и управления.

5. Автоматизация с помощью современных компьютерных технологий и программного обеспечения отмеченных выше мероприятий.

В данной статье приведена методика анализа эффективности использования имущества, чтобы руководители предприятий и финансовые специалисты смогли оценить полноту и степень финансового планирования и управления в своем хозяйствующем субъекте, эффективность управления имуществом, его доходность в условиях нестабильности российской экономики.

## Общая характеристика имущественного комплекса

Федеральный научно-производственный центр закрытое акционерное общество научно-производственный концерн (объединение) «Энергия» имеет в пользовании земельные участки в г. Воронеже и Воронежской облас-

ти общей площадью 50 га, на которых размещены объекты промышленного назначения и социальной инфраструктуры.

В числе промышленных объектов производственные площадки «Научно-исследовательский институт “Электромеханики”» (г. Воронеж, 20 лет Октября, 90), «Воронежский электромеханический завод» (г. Воронеж, ул. Красноармейская, 54), «Научно-производственный комплекс-5 “Электро”» (г. Воронеж, ул. Станкевича, 45), «Лабораторных испытаний металлов на прочность» (Воронежская область, Рамонский район, ул. Загородная), основная и вспомогательная площадки (г. Россошь, ул. Малиновского, 50 и ул. Мира). Общая площадь зданий и сооружений промышленных площадок составляет 183 тыс. кв. м, в том числе 122 тыс. кв. м производственные и 61 тыс. кв. м административно-бытовые.

В числе объектов социальной инфраструктуры: спортивно-оздоровительный комплекс «Энергия» (г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1а), детский оздоровительный лагерь «Ленинец» (г. Воронеж, Железнодорожный район, п. Репное), база отдыха «Энергетик» (Воронежская область, Рамонский район), 3 общежития (г. Воронеж). Общая площадь зданий и сооружений 26 тыс. кв. м.

До 50 % активов, имеющих на балансе ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия», требуют значительных капитальных вложений для приведения в состояние, позволяющее их дальнейшее эффективное использование.

**Производственные объекты**

1. Производственная площадка «Научно-исследовательский институт “Электромеханики”» (г. Воронеж, 20 лет Октября, 90).

Площадь земельного участка составляет 8 804 кв. м.

Общая площадь зданий – 14 152,2 кв. м.

Земельный участок находится на праве аренды, все документы оформлены, готовы для сдачи в ГУЮ (табл. 1).

Инженерно-лабораторный корпус. Право собственности зарегистрировано. Объект обременен долгосрочной арендой с ООО «Сервис-проект 101», а также арестом на основании сводного исполнительного производства и обеспечительных мер по иску Воронина.

Инженерно-лабораторный корпус (вставка). Объект обременен долгосрочной арендой с ГО ЧС до 2012 г., а также арестом на основании сводного исполнительного производства и обеспечительных мер по иску Воронина.

2. Производственная площадка «Воронежский электромеханический завод» (г. Воронеж, ул. Красноармейская, 54).

Площадь земельного участка – 51 047 кв. м.

Площадь зданий – 52 570,6 кв. м.

Документы на земельный участок находятся в стадии оформления, проект постановления находится у главы администрации Ленинского района на согласовании (см. табл. 2).

*Таблица 1*

**Бухгалтерские данные Научно-исследовательского института «Электромеханики»**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения				Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Арендатор	Сроки аренды	Ставка, руб./кв. м в мес.	Арест		
1	Инженерно-лабораторный корпус	10 100,3	12 813	«Сервис-Проект»	05.05.03 – 01.11.23 г.	1,38	+	+	+
2	Инженерно-лабораторный корпус (вставка)	2 923,9		ГУ ГОУЧС	04.02.02 – 04.02.12 г.	206,71	+	+	+
3	PCY	264	–	–				–	–
4	Кирпичный складской корпус	384	–	–				–	–
5	Металлические складские и гаражные постройки	480	–	–				–	–

*Примечание.* Составлено авторами.

Таблица 2

## Бухгалтерские данные «Воронежского электромеханического завода»

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
1	Корпус № 2 (остаток)	1 326	719	–	–	–	–
2	Корпус № 3	5 975	2 396	–	–	+	–
3	Корпус № 4	10 963,5	7 161	–	–	+	–
4	Стоянки машин, гараж	210	0,4	–	–	–	–
5	Резервуар для воды емкостью 350 м <sup>3</sup> (1 шт.)	–	–	–	–	–	–
6	Бытовой корпус со столовой	8 138,5	12 095	–	+	+	+
7	Кузнечное отделение с компрессорной и пристройкой цеха № 20	1 721	296	–	–	–	–
8	Котельная с трубой	1 721	4 564	–	–	+	–
9	Мазугное хозяйство	–	–	–	–	–	–
10	Градирия	–	–	–	–	–	–
11	Производственный корпус № 7 со вставкой (9-й этаж) и проходная	11 772,8	27 636	–	+	+	+
12	Резервуар запаса воды емкостью 500 м <sup>3</sup> (2 шт.)	–	–	–	–	–	–
13	Корпус № 8	5 415	17 817	–	–	–	–
14	Электрокарная со складом химреактивов	714	28	–	–	–	–
15	Склад ГСМ с площадкой для раздачи	–	53	–	–	–	–
16	Корпус № 6	2 945	1 308	–	–	–	–
17	Склад баллонов	50	–	–	–	–	–
18	Смотровая площадка КПП	9	–	–	–	–	–
19	Склад металла под навесом цеха № 20	8	–	–	–	–	–
20	Декоративный бассейн	–	–	–	–	–	–
21	Постовая будка	8	–	–	–	–	–

Примечание. Составлено авторами.

Административно-бытовой корпус и корпус № 7 со вставкой обременены арестом на основании сводного исполнительного производства от 20.09.99 г. и обеспечительных мер по иску Воронина.

3. Производственная площадка «Научно-производственный комплекс-5 «Электро»» (г. Воронеж, ул. Станкевича, 45).

Площадь земельного участка – 19 872,1, который разбивается на два участка:

– гараж – 5 000 кв. м;

– производственная площадка – 14 872,1 кв. м.

Площадь зданий – 10 194,8 кв. м.

Землеотводные документы в полном объеме не оформлены, проект постановления о предоставлении земельных участков в аренду находится в администрации у главы г. Воронежа (см. табл. 3).

4. Производственная площадка «Лабораторных испытаний материалов на проч-

ность» (Воронежская область, Рамонский район, ул. Загородная).

Площадь земельного участка – 11 900 кв. м.

Площадь зданий и сооружений – 17 274 кв. м.

Технические паспорта на здания оформлены и находятся в БТИ Рамонского района. Оформление приостановлено в связи с отзывом доверенностей.

Землеотводные документы в стадии оформления. Договор аренды не заключен, так как арендный платеж составляет 2,7 млн руб. в год (ставка арендной платы составляет 23 руб./кв. м при том, что базовая ставка в г. Воронеже 15 руб.) (см. табл. 4).

5. Основная производственная площадка (г. Россошь, ул. Малиновского, 50) (см. табл. 5).

Суммарная площадь земельных участков обеих площадок – 224 142 кв. м.

Таблица 3

Бухгалтерские данные научно-производственного комплекса-5 «Электро»

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
1	Корпус № 1	3 242,8	77	–	–	+	–
2	Корпус № 2	1 335	25	–	–	–	–
3	Корпус № 3	826	47	–	–	–	–
4	Корпус № 4	447,2	–	–	–	+	–
5	Корпус № 5	75,1	–	–	–	–	–
6	Корпус № 6	2 083	9	–	–	–	–
7	Корпус № 7	1 353	9	–	–	–	–
8	Склад ОТК, производственный отдел	408	3	–	–	–	–
9	Склад металлов	303,7	9	–	–	+	–
10	Механический участок	261	–	–	–	–	–
11	Навес для складирования материалов и оборудования	420	1	–	–	–	–
12	Площадка для хранения электротехнической стали	–	–	–	–	–	–
13	Площадка для погрузки контейнеров	–	–	–	–	–	–
14	Трансформаторная подстанция № 194	75	–	–	–	–	–

Примечание. Составлено авторами.

Таблица 4

Бухгалтерские данные лабораторных испытаний материалов на прочность

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
1	Склад твердого топлива	18	210	–	–	–	–
2	Сварочный пост участка ОВ и ВК	60	–	–	–	–	–
3	Ст. биологической очистки	162	–	–	–	–	–
4	Туалет	6	–	–	–	–	–
5	КНС	81	–	–	–	–	–
6	Градирия	21	–	–	–	–	–
7	Рампа для баллонов сжатого воздуха	60	–	–	–	–	–
8	Компрессор	435	19	–	–	–	–
9	Сварочный участок	97	–	–	–	–	–
10	Склад черных металлов	60	36	–	–	–	–
11	Склад котельной	60	20	–	–	–	–
12	Корпус № 9	60	–	–	–	–	–
13	КНС	–	–	–	–	–	–
14	Склад ГСМ	100	–	–	–	–	–
15	Склад, химия	30	–	–	–	–	–
16	ЛЮД-19	1 392	729	–	–	–	–
17	КПП-3	144	–	–	–	–	–
18	Заготовительный участок ОГМиЭ	–	–	–	–	–	–
19	РСУ	–	–	–	–	–	–
20	Котельная с пристройкой	468	–	–	–	–	–
21	Пожарное депо	525	–	–	–	–	–
22	Трансформаторная подстанция	714	–	–	–	–	–
23	КПП № 2	36	–	–	–	–	–
24	Здание центрифуги	276	–	–	–	–	–
25	ЛЮД-79	260	2	–	–	–	–
26	Корпус № 8	120	–	–	–	–	–
27	Склад № 5	48	–	–	–	–	–

Примечание. Составлено авторами.

Окончание таблицы 4

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
28	Водонапорная башня	–	–	–	–	–	–
29	Насосная для пожаротушения	20	–	–	–	–	–
30	Корпус № 2	1 992	2 176	–	–	–	–
31	Реактор	456	–	–	–	–	–
32	КПП № 1	49	–	–	–	–	–
33	Корпус № 1	1 581	2 499	–	–	–	–
34	Заготовительно-складской корпус	4 032	5 330	–	–	–	–
35	Склад оборудования	162	–	–	–	–	–
36	Склад	100	–	–	–	–	–
37	Склад № 2	143	–	–	–	–	–
38	Насосная для котельной	16	–	–	–	–	–
39	Склад № 8	108	–	–	–	–	–
40	Склад № 6	444	–	–	–	–	–
41	Пожарный резервуар	–	–	–	–	–	–
42	Градирия	–	–	–	–	–	–
43	Трансформаторная подстанция (открытая)	225	–	–	–	–	–
44	Вольеры	10	–	–	–	–	–
45	Эстакада	972	–	–	–	–	–
46	Пожарные резервуары (металл.) – 3 шт.	–	–	–	–	–	–
47	Пристройка к корпусу № 3а (незаверш.)	1 320	–	–	–	–	–
48	ТРЖК	–	–	–	–	–	–
49	ГСМ	–	–	–	–	–	–
50	Административно-бытовой корпус	411	–	–	–	–	–

Таблица 5

## Бухгалтерские данные основной производственной площадки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
1	Склад баллонов	260	–	–	–	–	–
2	Вспомогательный корпус	1 140	2 307	–	–	–	–
3	Зарядная	600	50	–	–	–	–
4	Энергоблок	2 127	3 115	–	–	–	–
5	Вспомогательный корпус	100	53	–	–	–	–
6	Главная понижающая станция с одним трансформатором	–	–	–	–	–	–
7	ТП-12 кабель сети	58	154	–	–	–	–
8	Корпус № 1А – расширение	–	5 818	–	–	–	–
9	Здание пожарного депо	–	–	–	–	–	–
10	Корпус № 1	12 812	11 137	–	–	–	–
11	Корпус № 3	6 740	13 225	–	–	–	–
12	Бытовой корпус	24 921	5 032	–	–	–	–
13	КПП основной площадки	48	21	–	–	–	–
14	Корпус № 1А	14 970	11 214	–	–	–	–
15	Насосная 1-го подъема	104	–	–	–	–	–
16	Железобетонный резервуар	–	–	–	–	–	–
17	Насосная станция 1-го подъема с 4-мя скважинами	–	–	–	–	–	–
18	Нефтеловушки	–	–	–	–	–	–
19	Корпус № 3 (незавершенное строительство)	12 812	309	–	–	–	–

Примечание. Составлено авторами.

Площадь зданий – 76 692 кв. м.

Объекты находятся на балансе ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия», право собственности не зарегистрировано.

Землеотводные документы в стадии оформления, сделаны геосъемки, межевые дела. Оформление приостановлено в связи с отзывом доверенностей.

6. Вспомогательная производственная площадка (г. Россошь, ул. Мира).

Суммарная площадь земельных участков обеих площадок – 224 142 кв. м.

Площадь зданий – 14 535 кв. м (табл. 6).

Объекты находятся на балансе ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия», право собственности не зарегистрировано.

Землеотводные документы в стадии оформления, сделаны геосъемки, межевые дела. Оформление приостановлено в связи с отзывом доверенностей.

**Объекты**

**социальной инфраструктуры**

1. Спортивно-оздоровительный комплекс «Энергия» (г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1а).

Площадь земельного участка – 50 332 кв. м.

Площадь зданий – 9 900,5 кв. м.

Балансовая стоимость – 39 115 тыс. руб.

Право собственности на объекты зарегистрировано в ГУЮ.

Земельный участок на праве бессрочного пользования, землеотводные документы оформлены, право зарегистрировано в ГУЮ.

Объекты обременены арестом на основании сводного исполнительного производства от 20.09.1999 г. и обеспечительных мер по иску Воронина, также объекты незавершенного строительства литер А1, А2; А3, А4 переданы на реализацию в Региональный расчетный центр по реализации арестованного имущества за сумму 1 млн 800 руб.

Жалобы ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия» на действия судебных приставов отклонены.

2. Детский оздоровительный лагерь «Ленинец» (г. Воронеж, Железнодорожный район, п. Репное) (см. табл. 7).

Площадь земельного участка – 27 000 кв. м предоставлена решением исполнительного комитета № 377 от 30.07.1963 г.

Площадь зданий – 5 537 кв. м.

Право собственности на объект не зарегистрировано, оформление технических паспортов приостановлено.

Земельный участок в соответствии с Лесным кодексом был выставлен на конкурс. ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия» подавало заявку. По устной информации сотрудников конкурса не состоялся, поскольку подана лишь

*Таблица 6*

**Бухгалтерские данные вспомогательной производственной площадки**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
1	Гаражи для а/машин с эстакадой	1 140	–	–	–	–	–
2	Гаражи для автомашин	1 060	–	–	–	–	–
3	Временное размещение вспомогательных корпусов	288	1 101	–	–	–	–
4	РТП-14	150	131	–	–	–	–
5	Здание корпуса I А	140	282	–	–	–	–
6	Котельная	1 700	3 408	–	–	–	–
7	Корпус № 1, 2, вспомогательный корпус	8 182	8 133	–	–	–	–
8	Промышленное здание	18	24	–	–	–	–
9	Склад кирпичный	1 372	–	–	–	–	–
10	Проходная вспомогательной площадки	24	15	–	–	–	–
11	Склад СК-250	85	–	–	–	–	–
12	Мазутонасосная	144	–	–	–	–	–
13	Насосная 2-го подъема	104	–	–	–	–	–
14	Канализац. насосная станция	128	–	–	–	–	–
15	Насосная станция I подъема с 5-ю скважинами	–	–	–	–	–	–

*Примечание.* Составлено авторами.

Таблица 7

**Бухгалтерские данные детского оздоровительного лагеря «Ленинец»**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
1	Жилой корпус № 8	2 304	–	–	–	+	–
2	Жилой корпус № 7	576	–	–	–	+	–
3	Жилой корпус № 6	432	104	–	–	+	–
4	Приемная директора	64	19	–	–	+	–
5	Дом сторожа	48	–	–	–	+	–
6	Душевая-прачечная	168	0.7	–	–	+	–
7	Столовая	573	158	–	–	+	–
8	Жилой корпус № 5	180	–	–	–	+	–
9	Водонапорная башня	16	–	–	–	+	–
10	Гостевой домик	64	–	–	–	+	–
11	Общежитие	72	19	–	–	+	–
12	Овощехранилище	60	–	–	–	+	–
13	Жилой корпус № 4	180	35	–	–	+	–
14	Жилой корпус № 3	180	–	–	–	+	–
15	Жилой корпус № 2	180	–	–	–	+	–
16	Жилой корпус № 1	180	–	–	–	+	–
17	Склад имущества	60	–	–	–	+	–
18	Эстрада	200	2	–	–	+	–
19	Туалеты	–	19	–	–	+	–

Примечание. Составлено авторами.

одна заявка. Официальный ответ не получен. К земельному участку есть интерес третьих лиц (В.В. Волков). Необходимо найти путь оформления земельного участка на концерн «Энергия». Без кадастрового плана зарегистрировать право собственности на объект невозможно.

3. База отдыха «Энергетик» (Воронежская область, Рамонский район) (табл. 8).

Площадь земельного участка – 1 056 кв. м.  
Площадь зданий – 229 кв. м.

Землеотводные документы оформлены на «Воронежэнерго». Между ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия» и «Воронежэнерго» подписан договор субаренды земельного участка.

4. Объекты, находящиеся на балансе ООО «Труд» (г. Воронеж) (табл. 9).

Таблица 8

**Бухгалтерские данные базы отдыха «Энергетик»**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
1	3-этажный кирпичный домик	144	–	–	–	+	–
2	Домик № 16 деревянный	10	–	–	–	+	–
3	Домик № 7 деревянный	37	–	–	–	+	–
4	Ангар	38	–	–	–	+	–

Примечание. Составлено авторами.

Таблица 9

**Бухгалтерские данные ООО «Труд»**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременения		Наличие техпаспорта	Наличие регистрации
				Аренда	Арест		
1	ул. Магросова, 135	438,1	–	–	–	+	–
2	ул. Бронева, 6	5 067	–	–	–	+	–
3	ул. Бронева, 12	4 866,7	–	–	–	+	–

Примечание. Составлено авторами.

Далее представлены объекты, отчужденные у ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия» (табл. 10):

- 1) до сентября 2003 г.;
- 2) после сентября 2003 года.

**Мероприятия,  
направленные на увеличение  
эффективности использования  
имущественного комплекса**

Одним из направлений повышения эффективности использования имущественного ком-

плекса является увеличение доходной части бюджета за счет расширения площадей, сдаваемых в аренду. Работу по решению этой задачи необходимо организовать по следующим направлениям:

1. Сдать в аренду свободные площади.

На данный момент площади, которые полностью готовы к сдаче в аренду, практически отсутствуют, а площади, требующие проведения незначительных работ, которые возможно выполнить, в том числе силами арендаторов, и возможные поступления от их аренды приведены в таблице 11.

*Таблица 10*

**Данные по объектам, отчужденные у ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия»**

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь помещения, кв. м	Правообладатели
<b>До сентября 2003 г.</b>					
1	Часть корпуса 3, За	Пл. ВЭМЗ, ул. Красноармейская, 54	791	1 491,8	ООО «Веллер», ООО «Монитор-сервис»
2	Земельный участок	Пл. СОК, ул. Ворошилова, 1а	4 500	–	Воронежская областная общественная физкультурно-спортивная организация «Юность России»
3	Земельный участок	Пл. НПК-5, ул. Станкевича, 45	1 428	–	ООО «Солвер» и ФСС (фонд социального страхования)
4	Отдельно стоящее здание	Кирова, 9	1 265,8	–	ООО «УНИТА»
5	Отдельно стоящее здание	Ул. Зеленко, 22		4 204	Западная группа пограничных войск
6	Отдельно стоящее здание	Ул. Чебышева	32 200	6 815,8	ООО «Воронежский маслоэкстракционный завод»
7	Земельный участок	Пер. Краснопресненский, ул. Бестужева	6 256	–	ООО «Воронежрегионгаз» Лесникова А.Ф., Лесников С.Н.
8	Профилакторий	г. Россошь, ул. Маршака, 61	7 080	–	Администрация Россошанского района
9	Корпус СТК	Московский проспект, 97	22 370	20 000	Западная группа пограничных войск; общественный фонд «Надежда»; ООО «Аргус»; ООО «Имущество»
10	Земельный участок	Ул. Куцыгина, 15а	3 456	–	Управление федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации по Воронежской области
<b>После сентября 2003 г.</b>					
11	Корпус № 1, часть корпуса № 2	Пл. ВЭМЗ, ул. Красноармейская, 54	11 484		ООО «Производственно-инвестиционная компания»
12	Земельный участок	Ул. Куцыгина, 15а	4 044	–	ООО «Соцфера ЭНВО»
13	Здание РСУ	Пл. НИИ 20-летия Октября, 90	950	1 073	Скорород О.И.
14	Корпус № 5	Пл. НИИ 20-летия Октября, 90	11 484	20 852	ООО «Перекресток»
<b>ИТОГО</b>			<b>95 728,8</b>	<b>54 436,6</b>	

*Примечание.* Составлено авторами.

## Арендные поступления

Площадка	Площади, м <sup>2</sup>	Сумма поступлений, руб.
ВЭМЗ	3 294	440 000
НПК-5	2 266,65	150 000
Основная площадка в г. Россошь	462	30 000

*Примечание.* Расчеты авторов.

Для подготовки вышеуказанных площадей к сдаче в аренду необходимо проведение следующих мероприятий:

*Площадка ВЭМЗ.*

– Перенос проходной АБК (400 м<sup>2</sup>, предполагаемая сумма – 100 000 руб. в месяц).

– Завершение перемещения технической библиотеки (900 м<sup>2</sup>, предполагаемая сумма – 180 000 руб. в месяц).

– В корпусе № 8 выгородить 280 м<sup>2</sup> производственных помещений, после чего эта площадь может быть сдана во внутреннюю аренду (предполагаемая сумма – 17 000 руб. в месяц).

Сдача в аренду клуба, занимающего 1 000 м<sup>2</sup> на 4-м этаже корпуса АБК, в силу малого спроса на объекты такого типа крайне затруднительна.

4, 5 этажи полукруглой вставки АБК могут использоваться под размещение развлекательных комплексов (350 м<sup>2</sup>, предполагаемая сумма – 60 000 руб. в месяц).

Практически готовы к сдаче во внутреннюю аренду 100 и 90 м<sup>2</sup> в подвале корпуса № 4 и в корпусе № 8 соответственно (предполагаемая сумма – 11 000 руб. в месяц).

Не эффективно сдана в аренду столовая на 1-м этаже АБК (900 м<sup>2</sup>, при перезаключении договора аренды предполагаемая сумма дополнительных поступлений – 150 000 руб. в месяц).

*Площадка НПК-5.*

– Выгораживание части площадки: корпус № 6 и прилегающая к нему территория, мелкий ремонт системы отопления расширят возможность сдачи в аренду самого корпуса и других построек во дворе (предполагаемая сумма – до 110 000 руб. в месяц).

– Выгораживание части производственных помещений на 2-м этаже корпуса № 1 (350 м<sup>2</sup>). Переговоры по заключению договора и проведению работ силами арендатора

ведутся, предполагаемая сумма – 40 000 руб. в месяц).

*Основная площадка в г. Россошь.*

Офисные помещения в 3-м и бытовом корпусах 150 и 312 м<sup>2</sup> соответственно (предполагаемая сумма – до 30 000 руб. в месяц).

*Площадка НИИ.*

Для сдачи в аренду корпуса ИЛК (полезная площадь 6 000 м<sup>2</sup>) необходимо:

- получение согласия руководства (собственников), арендная деятельность на данном объекте возможна только под их гарантии;
- проработка схем сдачи в аренду;
- обеспечение охраны объекта.

Ведение арендной деятельности на данном объекте позволит увеличить сдаваемые площади на 6 000 м<sup>2</sup> и обеспечит дополнительные поступления на 1 500 000 руб. в месяц.

Рассмотрение возможности сноса вспомогательных построек на территории площадки и организация парковки обеспечит дополнительную привлекательность корпуса ИЛК.

2. Подготовить и сдать в аренду площади, занятые оборудованием.

Площади, занятые оборудованием, неиспользуемым в производстве, приведены в таблице 12.

3. Подготовить и сдать в аренду площади, требующие дополнительных капиталовложений. Данные по площадям, требующим дополнительных капиталовложений, приведены в таблице 13.

Для подготовки к сдаче в аренду необходимо проведение ремонтно-восстановительных работ (ремонт кровли, инженерных и коммуникационных сетей).

Кроме того, ввод в эксплуатацию котельной на площадке ЛИМП, а также ремонт зданий и сооружений позволит перевести часть производства с воронежских площадок в ЛИМП, высвободив при этом до 7 000 м<sup>2</sup> площадей для сдачи в аренду (предполагаемая сумма до 1 000 000 руб. в месяц).

Таблица 12

Данные по площадям, занятым оборудованием, не используемым в производстве

Площадка	Площади, м <sup>2</sup>	Сумма поступлений, руб.
ВЭМЗ	468	25 000
НПК-5	1 061	106 100
Основная площадка в г. Россошь *	22 600	*

*Примечание.* Составлено авторами. \* – предлагается площади, расположенные в г. Россошь, рассматривать для сдачи в аренду именно как производственные площадки или рассмотреть вопрос о частичном переносе производства на данные площади. Для освобождения вышеуказанных площадей необходимо произвести демонтаж и вывоз оборудования, а также решение вопроса о его дальнейшем использовании.

Таблица 13

Данные по площадям, требующим дополнительных капиталовложений

Площадка	Площади, м <sup>2</sup>	Сумма поступлений, руб.
ВЭМЗ	700	42 000
НПК-5	468	50 000
Основная площадка в г. Россошь*	10 230	500 000

*Примечание.* Составлено авторами.

4. Необходимые организационные мероприятия:

- оптимизация управленческого учета;
- положение о планировании и контроле доходов от аренды;
- разработка системы внутренней отчетности;
- формирование пакетов документов для каждого объекта недвижимости. Положение о системе классификации и учета фондов площадей. Учет распределения площадей [Ефимова, 2009];
- построение системы учета и контроля арендных операций, позволяющей получать оперативную отчетность по объектам недвижимости, договорам аренды и финансовым расчетам по ним;
- алгоритмы ведения договорных отношений [Маслова и др., 2006];
- система оценки эффективности арендной деятельности;
- регистрация права собственности на объекты недвижимости в ГУЮ;
- завершение инвентаризации оборудования [Лысенко, 2012].

5. Дополнительно.

Проведение обследования строений, признанных аварийными, с целью принятия решения об их дальнейшем использовании [Лысенко, 2007]:

- на площадке ВЭМЗ: стоянка машин, гараж;

– на площадке НПК-5: механический участок;

Принятие решения о сносе аварийных зданий, не подлежащих восстановлению:

– на площадке НПК-5: корпус № 4, часть склада ОТК производственного отдела.

Решение вопроса о целесообразности содержания остатка корпуса № 2 на площадке ВЭМЗ и возможности его продажи.

Рассмотрение вопроса о реализации инвестиционного проекта на площадке НПК-5.

В целях повышения эффективности использования объектов недвижимости ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия» руководству концерна рекомендуется запланировать следующие мероприятия:

- оптимизация (сокращение) промышленных площадей путем реорганизации производства, избавления от нерентабельных проектов [Шеремет, 2020];
- организация на площадке по адресу ул. Красноармейская, 54 бизнес-центра общей площадью 11,6 тыс. кв. м с элементами общественного питания, конференц-залом [Шеремет и др., 2008];
- реализация инвестиционного проекта с привлечением местного и иногороднего капитала по оборудованию на базе объекта незавершенного строительства по адресу ул. Ворошилова, 1а полноценного спортивно-оздоровительного комплекса [Шеремет, 2009];

– повышение комфортабельности загородных баз отдыха для организации круглогодичного отдыха (ДОЛ «Ленинец» и БО «Энергетику»);

– участие в совместных с областной администрацией проектах и программах по развитию городской и областной инфраструктуры (организация музея промышленности Воронежской области, создание областного научного центра с привлечением коммерческих и бюджетных организаций).

Все активы ФНПЦ ЗАО НПК(О) «Энергия» в силу их состава, структуры и местоположения привлекательны для реализации различных инвестиционных проектов и программ, но из-за сложностей, связанных с наложением арестов на объекты недвижимости и ухудшением политического климата вокруг концерна, эта реализация в настоящее время невозможна [Шеремет и др., 2014].

### Заключение

В результате предложенной нами методики проведения экономического анализа использования имущества, руководство предприятия в любой момент может получить информацию об эффективности использования ресурсов и резервах, направленных на его сохранность и повышение доходности его использования. Благодаря внедрению предложенной методики сокращаются неоправданные затраты ресурсов.

За счет повышения квалификации производительность труда работников финансово-экономического отдела, бухгалтерии и работников кадрового отдела возрастет.

Сотрудники, зная, что имущество контролируется и рассчитывается эффективность его использования, будут выполнять свою работу более ответственно. Выявляются и ликвидируются основные средства, не используемые в обороте и простаивающие, высвобожденное оборудование сдается в аренду.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Гиляровская, Л. Т. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности : учеб. пособие / Л. Т. Гиляровская, Д. В. Лысенко, Д. А. Ендовицкий. – М. : ТК Велби, 2006. – 360 с.

Ефимова, О. В. Финансовый анализ: современный инструментарий для принятия экономических решений / О. В. Ефимова. – М. : Омега-Л, 2009. – 351 с.

Лысенко, Д. В. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности : учеб. для вузов / Д. В. Лысенко. – М. : ИНФРА-М, 2008. – 320 с.

Лысенко, Д. В. Финансовый менеджмент : учеб. пособие / Д. В. Лысенко. – М. : ИНФРА-М, 2012. – 372 с.

Лысенко, Д. В. Экономический анализ : учеб. пособие / Д. В. Лысенко. – М. : ТК Велби, 2007. – 376 с.

Маслова, И. А. Современный управленческий анализ. Теория и практика контроллинга : учеб. пособие / И. А. Маслова, Т. А. Головина, Л. В. Попова. – М. : Дело и сервис, 2006. – 272 с.

Шеремет, А. Д. Бухгалтерский учет и анализ : учеб. пособие / А. Д. Шеремет. – 3-е изд. – М. : ИНФРА-М, 2020. – 472 с.

Шеремет, А. Д. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности : учеб. для вузов / А. Д. Шеремет. – М. : ИНФРА-М, 2009. – 416 с.

Шеремет, А. Д. Финансы предприятий: менеджмент и анализ / А. Д. Шеремет, А. Ф. Ионова. – 2-е изд. – М. : ИНФРА-М, 2008. – 480 с.

Шеремет, А. Д. Бухгалтерский учет и анализ : учеб. пособие / А. Д. Шеремет, Е. В. Старовойтова. – 2-е изд. – М. : ИНФРА-М, 2014. – 426 с.

### REFERENCES

Gilyarovskaya L.T., Lysenko D.V., Endovitsky D.A. *Kompleksnyi ekonomicheskii analiz khozaystvennoi deiatelnosti: ucheb. posobie* [Comprehensive Economic Analysis of Economic Activities. Study Guide]. Moscow, TK Velbi, 2006. 360 p.

Efimova O.V. *Finansovyi analiz: sovremennii instrumentarii dlia prinyatiia ekonomicheskikh reshenii* [Financial Analysis: Modern Tools for Making Economic Decisions]. Moscow, Omega-L Publ., 2009. 351 p.

Lysenko D.V. *Kompleksnyi ekonomicheskii analiz khozaystvennoi deiatelnosti: ucheb. dlya vuzov* [Comprehensive Economic Analysis of Economic Activities. Textbook for Higher Education Institutions]. Moscow, INFRA-M Publ., 2008. 320 p.

Lysenko D.V. *Finansovyi menedzhment: ucheb. posobie* [Financial Management. Study Guide]. Moscow, INFRA-M Publ., 2012. 372 p.

Lysenko D.V. *Ekonomicheskii analiz: ucheb. posobie* [Economic Analysis. Study Guide]. Moscow, TK Velbi, 2007. 376 p.

Maslova I.A., Golovina T.A., Popova L.V. *Sovremennyi upravlencheskii analiz. Teoriia i praktika kontrollinga: ucheb. posobie* [Modern Management Analysis. Controlling Theory and Practice. Study Guide]. Moscow, Delo i servis Publ., 2006. 272 p.

Sheremet A.D. *Bukhgalterskii uchet i analiz: ucheb. posobie* [Accounting and Analysis. Study Guide]. Moscow, INFRA-M Publ., 2020. 472 p.

Sheremet A.D. *Kompleksnyi ekonomicheskii analiz khozaystvennoi deiatelnosti: ucheb. dlya vuzov* [Comprehensive Economic Analysis of Economic Activities. Textbook for Higher Education Institutions]. Moscow, INFRA-M Publ., 2009. 416 p.

Sheremet A.D., Ionova A.F. *Finansy predpriatii: menedzhment i analiz* [Enterprise Finance: Management and Analysis]. Moscow, INFRA-M Publ., 2008. 480 p.

Sheremet A.D., Starovoitova E.V. *Bukhgalterskii uchet i analiz: ucheb. posobie* [Accounting and Analysis. Study Guide]. Moscow, INFRA-M Publ., 2014. 426 p.

### Information About the Authors

**Denis V. Lysenko**, Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Accounting, Analysis and Audit, Lomonosov Moscow State University, Tvardovskogo St, 12, Bld. 1, 109074 Moscow, Russian Federation, [delysenko@mail.ru](mailto:delysenko@mail.ru), <https://orcid.org/0000-0002-3773-3158>

**Leyla Akgün**, Doctor of Sciences (Economics), Assistant to the Professor, Department of Business Administration, Iğdır University, Prosp. Baglar, Zumrut St, 10, 76000 Iğdır, Turkey, [leyla.akgun@igdir.edu.tr](mailto:leyla.akgun@igdir.edu.tr), <https://orcid.org/0000-0001-5876-0211>

### Информация об авторах

**Денис Владимирович Лысенко**, кандидат экономических наук, доцент кафедры учета, анализа и аудита, Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, ул. Твардовского, 12, корп. 1, 109074 г. Москва, Российская Федерация, [delysenko@mail.ru](mailto:delysenko@mail.ru), <https://orcid.org/0000-0002-3773-3158>

**Лейла Акгюн**, доктор экономических наук, ассистент профессора кафедры управления бизнесом, Игдырский государственный университет, просп. Баглар, ул. Зумрут, 10, 76000 г. Игдыр, Турция, [leyla.akgun@igdir.edu.tr](mailto:leyla.akgun@igdir.edu.tr), <https://orcid.org/0000-0001-5876-0211>