

ОБОСНОВАНИЕ ОТКРЫТИЯ ФИЛИАЛА ПО ОЦЕНКИ И РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ КУП «МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР  
НЕДВИЖИМОСТИ»

ШАНЮКЕВИЧ И.В.<sup>1</sup>, ЧАШЕЙКО Т.Н.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> к.э.н, доцент, доцент кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup> магистрант специальности 1-27 80 01 «Инженерный бизнес»  
Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*С ростом в Республике Беларусь спроса на оказание услуг по проведению независимой оценки стоимости объектов недвижимости с целью их дальнейшей продажи на аукционе возникает необходимость в наличии единых специализированных подразделений, оказывающих комплекс услуг по оценке и последующему отчуждению недвижимого имущества и прав на него. В данной статье обосновывается открытие филиала по оценке и реализации объектов недвижимости на примере коммунального унитарного предприятия «Минский городской центр недвижимости» путем слияния действующих отделов, а также определены перечень действий и основные преимущества при таком решении и отражаются единовременные затраты на создание филиала.*

Ключевые слова: государственное унитарное предприятие, филиал, отдел, аукцион, конкурс, оценка стоимости, недвижимость.

JUSTIFICATION FOR OPENING A BRANCH FOR EVALUATION AND SALE OF REAL  
ESTATE OBJECTS ON THE EXAMPLE OF THE MINSK CITY REAL ESTATE CENTER

SHANIUKEVICH I.V.<sup>1</sup>, CHASHEIKO T.N.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> PhD in Economics, associate professor of the Department «Economics, construction management and property management»

<sup>2</sup> master's degrees of specialty 1-27 80 01 «Engineering business»  
Belarus National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*With the growing demand in the Republic of Belarus for services on the independent evaluation of real estate objects with the purpose of their further sale at the auction, there is a need for unified specialized departments that provide a range of services on the evaluation and subsequent alienation of real estate and rights to it. This article substantiates the opening of the branch on evaluation and real estate objects realization by the example of a municipal unitary enterprise «Minsk City Real Estate Center» by merging existing departments, and also gives the list of actions and main advantages in such a decision and reflects the one-time costs of the branch creation.*

Keywords: state unitary enterprise, branch, department, auction, tender, valuation, real estate.

ВВЕДЕНИЕ

В силу возрастающей конкуренцией в сфере оказания услуг по независимой оценке стоимости недвижимого имущества и проведению аукционов и электронных торгов, в 2022 г. на коммунальном унитарном предприятии «Минский городской центр недвижимости» (далее – государственное предприятие «МГЦН») планируется открыть филиал по оценке и реализации

объектов недвижимости путем слияния действующих отделов оценки и экспертизы и отдела по организации и проведению аукционов, конкурсов. В связи с этим основной целью данного исследования являются: анализ текущей ситуации в действующих отделах предприятия; обоснование целесообразности создания филиала по оценке и реализации объектов недвижимости при государственном предприятии «МГЦН»; и выработка практических предложений, направленных на развитие услуг, оказываемых предприятием в сфере оценки и отчуждения недвижимого имущества.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Оказание услуг по проведению аукционов, конкурсов и услуг по оценке входят в число основных направлений деятельности с момента основания предприятия и осуществляются на основании заключаемых с субъектами хозяйствования и физическими лицами договоров. Организационно указанные направления деятельности представлены отделом по организации и проведению аукционов, конкурсов и отделом оценки и экспертизы. Отделы сформированы на основании функционального разделения для выполнения строго определенных задач, закрепленных за ними положениями о структурных подразделениях. С точки зрения компетенций и требований нормативных правовых актов, отделы укомплектованы специалистами с профильным образованием и необходимыми свидетельствами. Также бизнес-планами предприятия на руководителей отделов возложено осуществление маркетинговой деятельности направлений отделов.

Структура управления отделами в период с 2013 г. и по настоящее время не менялась и основывается на подчинении отдела оценки и экспертизы заместителю директора по экономике, курирование же деятельности отдела по организации и проведению аукционов, конкурсов возложено на первого заместителя директора. Такая структура управления не позволяет выработать согласованную позицию по основной деятельности, а также определить вектор развития на прогнозируемый период.

Для оценки текущего состояния отдела по организации и проведению аукционов, конкурсов и отдела оценки и экспертизы использовались сведения о финансовых результатах их деятельности, как подразделений, фактически оказывающий единый комплекс услуг по оценке и последующему отчуждению недвижимого имущества и прав на него. Анализ деятельности рассматриваемых отделов предприятия за 2020 г. необходим для объективной оценки и отражения текущего состояния деятельности отделов с учетом штатной численности, разновидности оказываемых услуг и материально-технической базы. Результаты анализа финансово-хозяйственной деятельности исследуемых отделов за 2020 г. представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Анализ финансово-хозяйственной деятельности отдела оценки и экспертизы и отдела по организации и проведению аукционов, конкурсов

№ п/п	Наименование	Отдел оценки и экспертизы	Отдел по организации и проведению аукционов, конкурсов
1.	Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг, всего, тыс. руб.		1 786,78
1.1.	аукционы и конкурсы		621,52
1.2.	вознаграждение за право заключения договоров		222,95
1.3.	плата за право заключения договоров аренды		942,31
1.4.	оценка объектов гражданских прав	78,4	
2.	Налог на добавленную стоимость, тыс. руб.	13,07	297,80

3.	Отчисления в бюджет г. Минска 50% средств, полученных от реализации на аукционах, тыс. руб.		392,32
4.	Затраты на содержание, тыс. руб.:	202,51	644,70
4.1.	Расходы на оплату труда	92,38	175,92
4.2.	Отчисления в ФСЗН и Белгосстрах	31,87	60,69
4.3.	Услуги банка	0,87	1,79
4.4.	Услуги мобильной связи (связи)	0,17	0,08
4.5.	Амортизационные отчисления	0,42	5,11
4.6.	Коммунально-эксплуатационные расходы	4,54	16,26
4.7.	Реклама, объявления		55,45
4.8.	Информационные услуги		95,97
4.9.	Материалы	1,06	2,41
4.10.	Страхование жизни	2,60	4,58
4.11.	Страхование медицинских расходов	1,74	3,14
4.12.	Оплата услуг сторонних работников		18,49
4.13.	Расходы непроизводственного назначения		1,44
4.14.	Прочие (услуги кадастрового агентства)	0,99	0,36
4.15.	Накладные расходы	65,87	203,01
5.	Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	-137,18	844,28
6.	Налог на прибыль, тыс. руб.		151,97
7.	Уплата в бюджет части прибыли коммунального унитарного предприятия (20%), тыс. руб.		138,46
8.	Чистая прибыль, тыс. руб.		161,53

Источник: собственная разработка авторов.

По результатам деятельности рассматриваемых отделов в 2020 г. определено, что чистая прибыль отдела по организации и проведению аукционов, конкурсов составила 161,53 тыс. руб., прибыль отдела оценки и экспертизы (до налогообложения) отсутствует и убытки составили 137,18 тыс. руб. Полученные результаты свидетельствуют о необходимости принятия срочных мер реагирования с выработкой комплекса управленческих решений.

Такие результаты финансово-хозяйственной деятельности также обусловлены созданием в 2016 г. пяти филиалов на предприятии, деятельность которых состоит в сдаче в аренду закрепленного за ними недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности. Основная стратегия развития предприятия при этом стала предусматривать в качестве основного источника дохода деятельность по сдаче в аренду собственных площадей и специфических сооружений. Соответственно, инвестиционная стратегия после создания филиалов предполагала направление материальных, организационных и управленческих ресурсов предприятия на обеспечение функционирования филиалов, а также на ремонт и обновление объектов недвижимости.

Выделение же средств на развитие исследуемых направлений (организации аукционов и оценочной деятельности) в период с 2016 г. по 2021 г. не предусматривалось, в результате чего деятельность отдела оценки и экспертизы становится убыточной, а в деятельности по проведению аукционов наблюдается стагнация и постепенная потеря доли рынка. Для предотвращения указанных негативных последствий в рамках исследования принято решение об открытии на предприятии филиала, специализирующегося на едином комплексе услуг,

связанных как с независимой оценкой стоимости объектов недвижимости, так и с их последующей реализацией путем проведения аукционов и конкурсов.

Прежде чем открыть филиал предприятию необходимо провести меры, способствующие законному и эффективному его функционированию, а также следует оценить перспективы развития предприятия, учитывая объективные и субъективные факторы. Так, с точки зрения законодательства филиалом является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все или часть его функций, в том числе функции представительства.

Филиал наделяется имуществом создавшим его юридическим лицом и действуют на основании утвержденных им положений. Имущество филиала юридического лица учитывается отдельно на балансе создавшего его юридического лица [1]. Филиал организации создается по решению ее уполномоченного органа (лица). Это решение оформляется соответствующим документом и содержит ряд волеизъявлений, подлежащих обязательному исполнению. В случае создания филиала на государственном предприятии «МГЦН» такое решение должно быть принято собственником имущества – Минским городским исполнительным комитетом и оформлено соответствующим образом.

Согласно абзацу девятому подпункта 4.1 пункта 4 Инструкции о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности города Минска, утвержденной решением Минского городского Совета депутатов от 25 апреля 2000 г. № 87 «О порядке управления и распоряжения собственностью г. Минска», Мингорисполком, если иное не предусмотрено законодательными актами, дает согласие коммунальным юридическим лицам на создание, реорганизацию и ликвидацию дочерних коммунальных унитарных предприятий, филиалов (с учетом позиции постоянной комиссии Мингорсовета по экономическому развитию, финансам и бюджету и при наличии выписки из протокола заседания экспертного совета по рассмотрению проектов создания, реорганизации, ликвидации коммунальных юридических лиц, хозяйственных обществ и иных юридических лиц с долей коммунальной собственности города Минска) [2].

При этом законодательством не установлено, какая именно информация должна быть в решении о создании филиала. Его содержание зависит от того, на каком этапе работы над созданием филиала принимается это решение. В частности, необходимо совершить следующие действия:

1. Определить наименование и местонахождение филиала (обязательное согласование наименования филиала отсутствует, как и требования к его формулировке). Организация и ее филиал не могут находиться в одном и том же месте, что не означает, что они непременно должны быть в разных населенных пунктах (важно, чтобы отличался юридический адрес). Так как филиал коммерческой организации является ее частью, то при выборе помещения, в котором он будет находиться, необходимо убедиться, что его можно использовать для коммерческих целей.

2. Разработать проект положения о филиале. Это положение регламентирует дальнейшую деятельность филиала. Законодательством не предъявляется четких требований к его содержанию. Однако, чем детальнее разработано положение, тем меньше на практике возникнет трудностей, связанных с недостаточной регламентацией тех или иных вопросов. Так, в положении целесообразно отразить:

- наименование и адрес местонахождения филиала;
- функции, которыми филиал наделяется (представление интересов организации, направления деятельности и другие), цели и предмет его деятельности, перечень полномочий;
- наличие (отсутствие) отдельного баланса и счета в банке;
- какие органы управления организации будут осуществлять полномочия в отношении филиала, объем и порядок реализации таких полномочий;
- полномочия руководителя филиала, порядок его назначения и прекращения отношений с ним;

- особенности приема и увольнения работников филиала;
- вопросы, связанные с передачей имущества;
- вопросы прекращения деятельности филиала и иные сведения.

3. Разработать проект изменений, вносимых в устав головной организации, то есть в устав государственного предприятия «МГЦН» и согласовать изменения с вышестоящей организацией – с государственным комитетом по имуществу Мингорисполкома.

4. Принять решения о назначении руководителя филиала (руководители филиалов назначаются юридическим лицом и действуют на основании его доверенности) и утвердить организационную структуру филиала. Общее руководство и управление филиала осуществляет директор, который несет полную ответственность за производственно-хозяйственную, финансово-экономическую и социальную деятельность филиала, координирует работу отделов и специалистов.

На основании функционального разделения в филиале формируются отделы, отвечающие за выполнение строго определенных задач, закрепленных за ними положениями о структурных подразделениях. Организационная структура каждого подразделения определяется исходя из дальнейшей группировки элементов функции управления и типовой номенклатуры должностей работников.

Если все подготовительные действия совершены, в решении о создании филиала можно сразу определить заранее продуманные моменты и утвердить документы, проекты которых подготовлены. В таком случае филиал уже может начинать свою работу прямо с даты принятия решения.

Все расходы, связанные с открытием филиала, несет головное предприятие как юридическое лицо. Их сумма может быть незначительной в общих оборотах и не оказывать существенного влияния на общий финансовый результат. В процессе функционирования филиала его расходы могут финансироваться головным предприятием в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов. Кроме того, филиал при наличии закрепленного за ним расчетного счета может получать часть выручки и самостоятельно оплачивать из нее свои расходы под контролем головного предприятия.

Результаты формирования основных статей фактических затрат на открытия филиала по оценке и реализации объектов недвижимости предприятия представлены в таблице 2 с учетом полученной выручки от реализации услуг рассматриваемых отделов по результатам их деятельности за 10 месяцев 2021 г. и при допущении, что для осуществления своей деятельности филиал не нуждается в покупке либо аренде здания (помещений). Также дополнительно рассмотрим негативный сценарий, связанный с возможным увеличением в 2022 г. налога, уплачиваемого высокорентабельными государственными унитарными предприятиями (далее – налог унитарного предприятия).

Таблица 2 - Единовременные затраты на открытие филиала предприятия по оценке и реализации объектов недвижимости

№ п/п	Наименование	При уплате налога унитарного предприятия в размере	
		20%	50%
1.	Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг, всего, тыс. руб.	922,87	922,87
1.1.	аукционы и конкурсы	621,52	621,52
1.2.	вознаграждение за право заключения договоров	222,95	222,95
1.3.	плата за право заключения договоров аренды	0,00	0,00
1.4.	оценка объектов гражданских прав	78,40	78,40
2.	Налог на добавленную стоимость, тыс.руб.	153,81	153,81

№ п/п	Наименование	При уплате налога унитарного предприятия в размере	
		20%	50%
3.	Отчисления в бюджет г. Минска 50% средств, полученных от реализации на аукционах, тыс. руб.	0,00	0,00
4.	Затраты на содержание, тыс.руб:	738,65	738,65
4.1.	Расходы на оплату труда	293,20	293,20
4.2.	Отчисления в ФСЗН и Белгосстрах	101,15	101,15
4.3.	Услуги банка	5,89	5,89
4.4.	Услуги мобильной связи (связи)	6,00	6,00
4.5.	Амортизационные отчисления	15,49	15,49
4.6.	Коммунально-эксплуатационные расходы	25,80	25,80
4.7.	Реклама, объявления	55,45	55,45
4.8.	Информационные услуги	95,97	95,97
4.9.	Материалы	11,00	11,00
4.10.	Страхование жизни	44,78	44,78
4.11.	Страхование медицинских расходов	7,67	7,67
4.12.	Оплата услуг сторонних работников	18,49	18,49
4.13.	Расходы непроизводственного назначения	3,44	3,44
4.14.	Прочие (услуги кадастрового агентства)	0,36	0,36
4.15.	Обслуживание оргтехники	1,00	1,00
4.16.	Охрана имущества	14,00	14,00
4.17.	Подготовка кадров	0,50	0,50
4.18.	Налог на землю и налог на землю	2,00	2,00
4.20.	Перечисление в профком	23,07	23,07
4.21.	Содержание мест общего пользования	8,39	8,39
4.22.	Прочие	5,00	5,00
4.23.	Накладные расходы	1,00	1,00
5.	Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	30,41	30,41
6.	Налог на прибыль, тыс. руб.	5,47	5,47
7.	Уплата в бюджет части прибыли коммунального унитарного предприятия (20%), тыс. руб.	4,99	12,47
8.	Чистая прибыль, тыс. руб.	18,95	11,47

Источник: собственная разработка авторов

Проанализировав данные в таблице 2 с учетом дополнительных затрат на функционирования филиала (п. 4.15-4.22 таблицы 2) можно констатировать, что при слиянии отдела оценки и экспертизы и отдела по организации и проведению аукционов, конкурсов филиал по оценке и реализации объектов недвижимости сможет приносить чистую прибыль предприятию ориентировочно в размере от 11 до 18 тыс. руб. в год, наращивая свой потенциал даже при реализации негативного прогноза, связанного с увеличением налоговой базы для унитарных предприятий.

## ВЫВОДЫ

Таким образом, создание филиала на государственном предприятии «МГЦН» позволит реформировать существующие подходы к оказанию услуг, по независимой оценке, недвижимого имущества и проведению аукционов, планомерно вывести деятельность отдела оценки и экспертизы на уровень безубыточности, а результаты дальнейшей деятельности филиала после слияние прогнозируются с ежегодной чистой прибылью в размере 18-19 тыс. руб.

При этом основными конкурентными преимуществами предприятия, обусловленные созданием филиала, станут: сбалансированность основных экономических и финансовых показателей деятельности предприятия, оптимизация работы действующих отделов, наращивание объёмов реализации оказываемых услуг, увеличение контроля за продажами и достижение уровня их рентабельности, контроль расходов и экономия затрат, создание условий и возможностей для совершенствования кадрового потенциала, а также создание имиджа предприятия и укрепление роли государства на рынке недвижимости.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Закон Республики Беларусь, 07 дек. 1998 г., №218-3: в ред. Закона Респ. Беларусь от 05.01.2021 г. // ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Мн., 2021. – Дата доступа: 15.11.2021.

2. О порядке управления и распоряжение собственностью г. Минска: Решение Минского городского Совета депутатов, 25 апр. 2000 г., № 87: в ред. от 17.10.2014 г. // ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Мн., 2021. – Дата доступа: 17.11.2021.

3. Принятие решения о создании филиала: Пех. Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.ilex-private.ilex.by/view-document/ВЕРБИ/82485/#M100001>. – Дата доступа: 17.11.2021.

## REFERENCES

1. Civil Code of the Republic of Belarus [Electronic resource]: Law of the Republic of Belarus, 07 December 1998, No. 218-3: as amended by Law Republic Belarus from 05.01.2021 // LLC «YurSpektr», National Center for Legal Information of the Republic of Belarus. – Minsk, 2021. – Date of Access: 15.11.2021.

2. On the procedure for managing and disposing of the property of the city of Minsk: Decision of the Minsk City Council of Deputies, 25 April 2000, No. 87: as amended from 17.10.2014 // LLC «YurSpektr», National Center for Legal Information of the Republic of Belarus. – Minsk, 2021. – Date of Access: 17.11.2021.

3. Making a decision to establish a branch: Ilex. Belarus [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.ilex-private.ilex.by/view-document/ВЕРБИ/82485/#M100001>. – Date of access: 11/17/2021.