

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ  
УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО  
ПРЕДПРИЯТИЯ «РОССИЙСКАЯ ТЕЛЕВИЗИОННАЯ И  
РАДИОВЕЩАТЕЛЬНАЯ СЕТЬ» ФИЛИАЛ «МОСКОВСКИЙ  
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР»**

**PROPOSALS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF MANAGEMENT OF THE  
LAND AND PROPERTY COMPLEX OF THE FEDERAL STATE UNITARY  
ENTERPRISE «RUSSIAN TELEVISION AND RADIO BROADCASTING  
NETWORK» BRANCH «MOSCOW REGIONAL CENTER»**

**УДК 332.3**

**Камова Екатерина Дмитриевна**, магистрант, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

**Камов Леонид Петрович**, к.т.н., доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

**Kamova E.D.**, e.kamova29@gmail.com

**Kamov L.P.**, Lkamov@yandex.ru

**Аннотация**

Проблемы повышения управления земельно-имущественным комплексом Федерального государственного унитарного предприятия «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» филиал «Московский региональный центр» связаны с наличием на сегодняшний день большого числа не профильного имущества. Предлагаются пути решения данной проблемы.

**Annotation**

The problems of increasing the management of the land and property complex of the Federal State Unitary Enterprise "Russian Television and Radio Broadcasting Network" branch "Moscow Regional Center" are associated with the presence today of a large number of non-core property. Ways of solving this problem are proposed.

**Ключевые слова:** управление земельно-имущественным комплексом, аренда территории, метод бюджетного управления

**Keywords:** management of the land and property complex, lease of the territory, method of budgetary management

Российская телевизионная и радиовещательная сеть— единственный эфирный оператор первого, второго и последующих мультиплексов цифрового эфирного телевидения в России. В цифровом эфирном телевидении первый и второй мультиплексы называются РТРС-1 и РТРС-2.

РТРС входит в перечень стратегических предприятий России.

Цифровая телесеть МРЦ включает 28 передающих станций и обеспечивает многоканальным цифровым телевидением и радиовещанием почти 100 % населения Москвы и Московской области.

Центральный объект филиала РТРС «Московский РЦ» — Останкинская телебашня. Телебашня транслирует три цифровых мультиплекса и 20 радиопрограмм. Башня охватывает телесигналом 15 млн жителей Москвы и Подмосковья (более 10 % жителей России).

Организационно-правовая форма РТРС - федеральное государственное унитарное предприятие.

Деятельность унитарных предприятий связана с рядом практических противоречий. С одной стороны, закон устанавливает статус такого предприятия, как коммерческой организации, которая преследует основную цель — систематическое получение прибыли, с другой — не наделяет его правом собственности и обязывает нести социальное бремя. В отличие от свободной предпринимательской деятельности, присущей коммерческой организации, данный субъект, не только не может самостоятельно выбрать вид деятельности, но и пути решения поставленных перед ним задач. Согласованию с собственником подлежит значительная часть сделок унитарного предприятия. При этом даже разрешенная собственником сделка, которая не укладывается в целевое назначение имущества унитарного

муниципального предприятия, может быть признана недействительной. Распределение прибыли также зависит от собственника, что может отрицательно отразиться на мотивации в получении высоких экономических результатов, а также ограничивает возможности ремонта оборудования и модернизации производства.

Необходимость сохранения государственных и муниципальных предприятий обусловлена тем, что они обеспечивают эффективное использование имущества, которое находится в собственности публично-правовых образований, тем самым являя собой форму опосредованного участия подобных образований в предпринимательской деятельности.

В состав предприятия входит 5 радиоцентров и 4 цеха:

1. Радиоцентр № 1, Пушкинский р-н, пос. Лесной;
2. Радиоцентр № 3, Талдомский р-н, пос. Северный;
3. Радиоцентр № 6, Подольский р-н, пос. Романцево;
4. Радиоцентр № 7, Орехово-Зуевский р-н, пос. Авсюнино;
5. Радиоцентр № 9, Ногинский р-н, г. Электроугли, мкр. Светлый;
6. Цех «Северный»;
7. Цех «Шатура»;
8. Цех «Шишкино»;
9. Цех «Зарайск».

Земельно-имущественный комплекс предприятия расположен по всей территории Московской области. В настоящем исследовании рассмотрено 2 объекта земельно-имущественного комплекса в Подольском (Земельный участок 1) и Орехово-Зуевском (Земельный участок 2) районах.

Категория Земельного участка 1 относится к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения. Вид разрешенного использования для размещения антенных сооружений и производственной деятельности. Площадь 2 283 226 кв. м. На Земельном участке 1 расположены

технические здания, водопроводные и канализационные сети, здания гаражей и иные объекты недвижимости, необходимые для производственной деятельности Радиоцентра № 6.

Антенны, ранее расположенные на Земельном участке 1, демонтированы, в связи с этим, отсутствует необходимость в аренде значительной площади. Вместе с тем, границы Земельного участка 1 имеют частичную изломанность, что осложняет охрану территории. С учетом данных обстоятельств является целесообразным отказ от аренды неиспользуемой территории, что позволит снизить размер арендной платы.

Категория Земельного участка 2 также относится к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения. Вид разрешенного использования – территория радиоцентра. Площадь составляет 7 533 865 кв. м. На Земельном участке 2 расположены несколько автомобильных дорог, различные теплосети, нежилые здания, такие как гараж, склад, мастерская, также на участке расположено несколько жилых домов.

Антенны, ранее расположенные на Земельном участке 2, демонтированы в связи с отсутствием необходимости их использования. Жилые дома не принадлежат Филиалу. С учетом изложенного, площадь арендуемого земельного участка является избыточной. В связи с этим, представляется целесообразным, раздел Земельного участка 2 и выделение части площади участка под жилыми домами для дальнейшей передачи его муниципалитету, а также части земель, на которых были расположены антенны с передатчиками.

Для проведения раздела Земельного участка 1 и Земельного участка 2 целесообразно использование административно-хозяйственного метода управления, который будет выражаться в следующем:

- передача муниципалитетам части неиспользованных, с амортизированных объектов недвижимого и связанного с ним движимого имущества вместе с земельными участками;

— передача организациям, подведомственным Федеральному агентству по управлению государственным имуществом организациям (Федеральное государственное бюджетное учреждение «Дирекция по обеспечению деятельности Росимущества», Федеральное государственное унитарное предприятие «Дирекция по инвестиционной деятельности») неиспользуемых в производственной деятельности объектов недвижимого имущества путем выделения из существующих земельных участков части, расположенной под передаваемым объектами недвижимости.

Экономические методы при такой организационно-правовой форме, как федеральное государственное унитарное предприятие (ФГУП), значительно ограничены. Согласно ст. 2 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», ФГУП не наделены правом собственности на имущество, закрепленное за ним собственником (Российской Федерацией). Имущество принадлежит Филиалу на права хозяйственного ведения, а земельные участки находятся в аренде у государства.

Начиная с 29.10.2007 ФГУП не имеет права сдавать арендуемые земельные участки в субаренду.

Единственные доходы, которые в настоящий момент получает Филиал поступают от сдачи в аренду части вакантных площадей под вакантную деятельность.

Большая часть бюджета Филиала приходится на затраты, а именно на модернизацию объектов недвижимого имущества, земельный налог, арендную плату, плату за установление сервитута, заработную плату сотрудников, охрану и т.д.

В настоящее время деятельность по управлению недвижимостью осуществляется в трех аспектах – правовом, экономическом и техническом.

Правовой аспект управления недвижимостью состоит в наиболее

рациональном использовании, распределении и комбинировании прав на недвижимость.

Экономический аспект управления недвижимостью реализуется через управление доходами и расходами в процессе эксплуатации недвижимости.

Технический аспект управления состоит в поддержании здания в работоспособном состоянии в соответствии с его функциональным назначением.

Для повышения эффективности деятельности, исследуемого предприятий, предлагается шире использовать метод бюджетного управления. Он заключается в управлении деятельностью предприятия с помощью целевых показателей, установленных для финансовой ответственности в бюджетных формах (бюджетах). Такой метод управления позволяет решать тактические задачи менеджмента, повысить управляемость бизнеса и реализовать стратегические цели.

В сфере строительства (к которому тяготеет исследуемая компания), как и в промышленности, цикл оборота капитала является наиболее «представительным» по сравнению со всеми другими отраслями экономики: здесь присутствуют и стадия снабжения (закупка материальных ресурсов), и стадия производства, и стадия сбыта готовой продукции, а также стадия расчетов с контрагентами как по закупаемым материалам, так и по реализованной продукции. Поэтому в строительном бизнесе представляется целесообразным уделять особое внимание разработке и внедрению способов бюджетного управления предприятием.

Процесс бюджетного управления на строительном предприятии связан с календарным планированием системно-монтажных работ (СМР). Календарный план во многом определяет производственную программу (включает в себя технологическую последовательность выполнения работ, а также объемы и сроки их выполнения), а программа, в свою очередь, напрямую влияет на формирование бюджета строительной организации. В итоге, бюджет становится основой для оценки выполнения плана центрами

ответственности и их руководителями. Работа менеджеров оценивается по отчетам о выполнении бюджета, что повышает объективность и обоснованность мотивационной функции в рамках управления предприятием. К тому же сравнение фактически достигнутых результатов с данными бюджета указывает области, куда следует направить свое внимание топ-менеджменту предприятия.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации - 05.12.1994 - № 32 - ст. 3301.
2. Федеральный закон от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // Собрание законодательства Российской Федерации - 02.12.2002 - № 48 - ст. 4746.
3. Дифференциация подходов в развитии системы налогообложения в сфере землепользования и оценки земли. - Иванова Н.А., Ломакин Г.В., Камов Л.П. - Московский экономический журнал. 2020. № 3. С. 17.
4. Маркова Ю. В. Правовой режим имущества унитарного предприятия // Молодой учёный. – 2017 - № 18 - С. 230-232.
5. Мурашева А.А., Хлыстун В.Н., Ключин П.В. и др. Управление недвижимостью. 1 том (учебник) Москва, 2018. – 404 с.
6. Хлыстун В.Н., Цыпкин Ю.А., Мурашева А.А. и др. Управление земельными и другими природными ресурсами (учебник). М.: Издательство «Научный консультант», 2020 – 716 с.
7. Отраслевой доклад Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций «Телевидение в России в 2020 году». <http://www.ipk.ru/ftpgetfile.php?id=948>. Дата обращения 02.04.2022.
8. Официальный сайт ФГУП «РТРС» Филиал «МРЦ» <https://moscow.rtrs.ru/tv/efirnoe-televeshchanie/>. Дата обращения 02.04.2022