

РАБОЧИЕ ПРОГРАММЫ МОДУЛЕЙ

Модуль 1. Общие представления об объектах анализа и управления

В данном модуле раскрываются вопросы современного понятия недвижимого имущества. Даются понятие и признаки недвижимого имущества в сравнении с иными значимыми явлениями (улучшениями, составными частями, объектами капитального строительства). Слушатели знакомятся с разными видами недвижимого имущества. Описываются различные типы недвижимого имущества в контексте деятельности ОАО «РЖД» (производственной, административной, социальной). Раскрываются основные показатели использования недвижимого имущества ОАО «РЖД», приводятся примеры типов недвижимого имущества ОАО «РЖД».

Модуль 2. Закрепление недвижимого имущества за внутренними пользователями.

Нормативные правовые документы, регулирующие вопросы наделения филиалов ОАО «РЖД» недвижимым имуществом.

Порядок наделения филиала недвижимым имуществом, изымаемым у другого филиала, или нераспределенным имуществом с согласия передающей и принимающей сторон. Порядок подготовки и согласования перечней недвижимого имущества, которым наделяется филиал: а) имущества, изымаемого у другого филиала; б) нераспределенного имущества.

Порядок наделения филиала недвижимым имуществом, изъятым у негосударственного учреждения с согласия передающей и принимающей сторон. Порядок подготовки и согласования перечня недвижимого имущества.

Порядок передачи филиалу недвижимого имущества ОАО «РЖД» по акту приема-передачи имущества.

Порядок начисления амортизации и налога на имущество по объектам, которыми наделяется филиал.

Порядок наделения филиала недвижимым имуществом при отсутствии согласия передающей или принимающей стороны. Основание, в соответствии с которым производится наделение филиала недвижимым имуществом при отсутствии согласия одной из сторон.

Полномочия и функции Департамента корпоративного имущества ОАО «РЖД» при подготовке решения о наделении филиала недвижимым имуществом. Документы, предоставляемые в Департамент корпоративного имущества ОАО «РЖД» принимающей и передающей сторонами.

Модуль 3. Теоретические и практические аспекты анализа эффективности использования имущества и способов ее повышения.

В данном модуле рассматриваются основные современные понятия экономической эффективности активов, производства, капитальных вложений, а также модели и показатели эффективности (рентабельность, ROE, ROA, NPV и т.п.) применительно к недвижимому имуществу. Анализ методических документов ОАО «РЖД» в области анализа эффективности недвижимости.

Дается описание общепринятых сценариев действий при выявлении неэффективного использования недвижимого имущества, в том числе в ОАО «РЖД» (перепрофилирование, передача в аренду, смена формы владения, отчуждение, списание) и функций сотрудников НРИ при их реализации.

Рассматривается опыт Сбербанка по разработке и реализации стратегий управления портфелем корпоративной недвижимости в соответствии со стратегическими целями корпорации: максимальное удовлетворение потребностей в объектах недвижимости для уставной деятельности корпорации с возможной минимизацией стоимости и рисков владения ими.

Рассматривается развитие классификации портфелей недвижимости по признаку принципов формирования их стоимости и эволюция подходов к стоимостному управлению портфелем корпоративной недвижимости в мировой и российской практике.

Модуль 4. Принятие управленческих решений, направленных на повышение эффективности использования объектов недвижимого имущества ОАО «РЖД».

В данном модуле раскрываются цели и задачи ОАО «РЖД» в области повышения эффективности использования недвижимого имущества на стратегическом уровне.

Рассматривается инструментарий и логика построения процессов оценки эффективности использования имущества в Единой сквозной системе управления имуществом ОАО «РЖД» (СУПРИМ).

Рассматриваются функции балансодержателей при проведении анализа профильности имущества ОАО «РЖД», роль НРИ в процессе формирования РНПА. Рассматриваются перспективные направления развития в данной области.

Рассматривается процесс определения достаточности/избыточности профильного недвижимого имущества ОАО «РЖД», с учетом участников процесса, их полномочий и компетенций, порядка взаимодействия.

Рассматриваются функции сотрудника НРИ при определении экономической эффективности использования офисных помещений для размещения работников ОАО

«РЖД». Деятельность комиссий за соблюдением Норматива потребности в офисных площадях при размещении работников.

Рассматриваются функции сотрудника НРИ при определении арендопригодности недвижимого имущества ОАО «РЖД», функционал по формированию, актуализации и ведению реестра арендопригодных площадей железной дороги.

Разработка мероприятий по повышению эффективности использования имущества. Проведение расчетов по возможным вариантам повышения эффективности использования имущества.

Модуль 5. Списание недвижимого имущества.

Выявление объектов недвижимого имущества для их включения в реестр объектов недвижимого имущества, подлежащих списанию. Способы выявления объектов недвижимого имущества, подлежащих рассмотрению на предмет их списания. Порядок подготовки предложения балансодержателя или иного субъекта о включении в реестр объекта недвижимого имущества.

Документы и сведения, которые должны содержаться в отношении каждого объекта недвижимого имущества, предлагаемого для включения в реестр.

Формирование реестра объектов недвижимого имущества, подлежащих списанию.

Функции службы управления имуществом железной дороги, связанные с принятием решения о включении объекта недвижимого имущества в реестр.

Порядок принятия решений о списании объектов недвижимого имущества. Документы и сведения, которые должны содержаться в СУИК для принятия решения о списании. Состав и функции комиссии железной дороги, образованной для принятия решений о списании объектов недвижимого имущества. Содержание протокола заседания комиссии. Порядок оформления и утверждения протокола заседания комиссии.

Формирование плана списания объектов недвижимого имущества на очередной календарный год.

Виды планируемых расходов, связанных со списанием объектов недвижимого имущества: списание остаточной стоимости, демонтаж (снос), прекращение права собственности ОАО «РЖД».

Порядок взаимодействия Департамента корпоративного имущества, Департамента корпоративных финансов и служб управления персоналом железных дорог по вопросам формирования и корректировки плана списания объектов недвижимого имущества.

Порядок демонтажа (сноса) и отражения списания объектов недвижимого имущества в бухгалтерском учете.

Порядок прекращения права собственности ОАО «РЖД» на списанные объекты недвижимого имущества.

Порядок формирования отчета об исполнении плана списания объектов недвижимого имущества.

Правовые документы, регулирующие вопросы списания филиалами ОАО «РЖД» земельных участков, внесенных в уставной капитал ОАО «РЖД» либо приобретенных в собственность ОАО «РЖД» по иным основаниям, на которые право собственности ОАО «РЖД» не зарегистрировано.

Порядок списания пришедших в негодность объектов основных средств ОАО «РЖД». Основания для списания объектов основных средств. Функции и компетенции комиссии, создаваемой для решения вопросов списания объектов основных средств. Порядок составления актов о списании объектов основных средств.

Особенности списания объектов недвижимого имущества, подлежащих демонтажу в связи с реконструкцией или новым строительством в рамках реализации инвестиционных проектов.

Особенности списания объектов недвижимого имущества, введенных в эксплуатацию на основании актов приемки законченного строительством объектов, на которые ОАО «РЖД» не зарегистрировано право собственности.

Порядок и основания отражения в бухгалтерском учете списания объектов основных средств ОАО «РЖД».