

*Скворцов А.Д.*

*студент*

*2 курс, магистратура*

*Тверской государственный технический университет*

*Россия, г. Тверь*

## **ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

***Аннотация:** В статье представлен организационно-экономический механизм управления объектом коммерческой недвижимости, дана характеристика отдельным его элементам. Выявляются проблемы в правовом регулировании отношения и правоприменении, высказываются предложения по их разрешению. На основе анализа международного опыта и отечественных разработок исследованы особенности российского рынка недвижимости. Дан анализ основным проблемам осуществления услуги управления недвижимостью в России, а также сделан вывод о недостаточной изученности проблемы управления недвижимостью.*

***Ключевые слова:** недвижимость, объекты недвижимости, управление недвижимостью, цели управления, задачи управления, рынок услуг управления коммерческой недвижимостью, проблемы управления коммерческой недвижимостью.*

***Annotation:** The article presents the organizational and economic mechanism of management of a commercial real estate object, characterizes its individual elements. Problems in the legal regulation of relations and law enforcement are identified, and proposals are made to resolve them. Based on the analysis of international experience and domestic developments, the features of the Russian real estate market are studied. The analysis of the main problems of real estate*

*management services in Russia is given, and it is concluded that the problem of real estate management is insufficiently studied.*

**Key words:** *real estate, real estate objects, real estate management, management goals, management tasks, commercial real estate management services market, commercial real estate management problems.*

Недвижимость – одно из наиболее сложных и комплексных понятий современной экономики и теории управления. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК РФ). Сущность объектов недвижимости (ОН) заключается в триединстве категорий: материальная (физическая), правовая и экономическая [1, с. 27]. Как материальный (физический) объект ОН обладает очерченными границами, размером, площадью, объемом, качественными параметрами. Как объект гражданских прав – совокупность вещных прав на ОН. Как экономический объект ОН выступает товаром, источником дохода для собственника либо источником финансовой устойчивости собственника [1, с. 28].

Управление недвижимостью представляет собой сложный целенаправленный вид деятельности, предполагающий индивидуальные подходы к управлению конкретным объектом недвижимости в конкретной ситуации. Теория и практика управления недвижимостью показывает, что наиболее эффективное управление объектом недвижимости возможно на основе соблюдения современных принципов и подходов управления недвижимостью и разработки соответствующих методов управления и методологии формирования функций, организационной структуры и систем управления в целом. Необходимо создание организационно-экономического

механизма управления, который обеспечивает надежное функционирование системы. В целом под организационно-экономическим механизмом управления понимается совокупность взаимосвязанных организационных, экономических и административно-правовых рычагов и методов целенаправленного воздействия на объект управления [2]. К их числу относятся методы анализа внешних и внутренних факторов управления объектом недвижимости, планирование и организация деятельности, мотивация персонала на достижение необходимых результатов, контроль деятельности и своевременные корректировки. Общий вид организационно-экономического механизма управления представлен на рис. 1, составленным на основе [3, с.15].

Как известно, цель управления недвижимостью – это ожидаемый результат от владения, распоряжения и пользования соответствующим объектом недвижимости. Этот ожидаемый результат дифференцируется в зависимости от типа объекта недвижимости, намерений собственника и этапа жизненного цикла объекта недвижимости.



Рис. 1. Организационно-экономический механизм управления

В табл. 1, составленной нами по [4, с. 43], представлены три группы целей управления объектами недвижимости в зависимости от намерений собственника. В табл. 1 сформировано комплексное представление о возможных целях управления недвижимостью. Указанные цели не исключают, а дополняют друг друга. М.Л. Разу отдельно определяет коммерческие (направленные на получение прибыли от сдачи объекта в аренду) и инвестиционные (направленные на приращение стоимости объекта с целью его дальнейшей продажи) цели. Но в целом в табл. 1 они представлены в строке «Цели коммерческого характера». Такое многообразие целей управления недвижимостью, с одной стороны, говорит о ее многоплановой роли в развитии экономики региона и страны, а с другой стороны, характеризует результат использования недвижимости различными собственниками (частные лица или государство) для самого собственника и общества в целом. Независимо от типа собственности любой ОН имеет значение не только для собственника, но и для общества в целом (например, результат строительства торгового центра для собственника – это получение прибыли, а для общества – возможность удобного приобретения товаров). В связи с этим, с нашей точки зрения, любой ОН всегда в большей или меньшей степени ориентирован на достижение каких-либо социальных целей.

## Цели управления недвижимостью

Наименование группы целей	Краткая характеристика
Цели операционного характера	Обеспечение выполнения основной деятельности собственника; поддержание хорошего состояния объекта недвижимости; минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости; сохранение капитала; повышение престижа собственника в результате обладания соответствующим объектом недвижимости
Цели коммерческого характера	Получение периодического дохода и его максимизация; увеличение стоимости недвижимости; спекуляция недвижимостью; поддержание хорошего состояния объекта недвижимости; минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости; повышение престижа собственника в результате обладания соответствующим объектом недвижимости
Цели социального характера (как правило, реализуются государством)	Стимулирование развития малого и среднего бизнеса путем обеспечения максимально простого и удобного доступа предпринимателей к объектам недвижимости; создание благоприятного климата для увеличения инвестиций в недвижимость; создание благоприятной экономической и социальной среды для проживания населения; обеспечение оптимальной с точки зрения интересов общества структуры недвижимого имущества по формам собственности и вариантам использования

В соответствии с указанными целями выделяют следующие задачи управления недвижимостью [5, с. 8]:

- создание информационно-аналитической базы для принятия адекватных управленческих решений в сфере недвижимости;
- оптимизация распределения объектов недвижимости по типам использования (операционная, коммерческая, инвестиционная недвижимость);
- формирование стратегии и программ управления недвижимостью;
- надлежащая техническая эксплуатация объектов недвижимости;
- обеспечение функционирования систем безопасности объектов недвижимости;

- надлежащее продвижение объектов недвижимости на рынок;
- обеспечение гибкой системы обслуживания арендаторов;
- ведение мониторинга за состоянием объекта недвижимости с целью оперативного принятия управленческих решений;
- создание системы развития недвижимости; обеспечение системы инвестиций в недвижимость;
- минимизация затрат на содержание системы управления недвижимым имуществом.

Исходя из всего вышесказанного, можно выделить несколько основных проблем рынка услуг управления коммерческой недвижимостью в России и сделать вывод [6; 7]:

1. Низкое предложение при высоком спросе: профессиональных компаний по управлению коммерческой недвижимостью в России мало.
2. Уровень оказываемых услуг несравним с европейским уровнем.
3. Низкая степень доверия собственника к деятельности управляющих компаний, а также неготовность к прозрачности операций с коммерческой недвижимостью, что вызвано недостаточной информированностью собственников об услугах, предоставляемых компаниями по управлению объектами, а также существенно ограничивает возможности использования системы ДУ недвижимостью.
4. Негативное отношение к аутсорсингу на рынке управления коммерческой недвижимостью. Как со стороны собственников, так и со стороны управляющих компаний наблюдается стремление к выполнению управленческих функций своими силами, без привлечения к процессу управления сторонних организаций.
5. Неравномерное развитие рынка управления коммерческой недвижимостью по сегментам. Наиболее востребована услуга управления в торговом и офисном сегментах.

6. Отсутствие комплексного подхода к управлению недвижимостью. Не разработаны единые стандарты и методики профессионального управления. Подводя итоги, можно сказать, что недостаточная изученность проблемы управления коммерческой недвижимостью и особенности развития и функционирования национального рынка услуг управления коммерческой недвижимостью составляют проблематику этого вида деятельности в России.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. СПб.: Питер, 2008. 624 с.
2. Демченко Е.А. Выставочно-ярмарочная деятельность в Свердловской области в свете развития международных и внешнеэкономических связей в регионе // Проводник – ЭКСПО. 2003. № 1 (19).
3. Демченко Е.А. Развитие организационноэкономического механизма управления объектами выставочной недвижимости: диссертация канд.экон.наук. Екатеринбург, 2010.
4. Управление коммерческой недвижимостью: учебник /под ред. д-ра экон.наук, проф. М.Л. Разу. М.: КНОРУС, 2007. 248 с
5. Жилкин И.А. Стандарты как основа профессионального управления недвижимостью // Мат. НПК «Сервейинг как фактор финансового оздоровления организацийдолжников». Казань, 2002
6. Кудрявцева Е.В. Проблематика услуги управления коммерческой недвижимостью // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2010. – Т. 317. – №6 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problematika-uslugi-upravleniya-kommercheskoynedvizhimostyu> (дата обращения: 27.02.2018).
7. Управление недвижимостью: проблемы и причины проблем // Земельные участки в Подмосковье / Финансы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.s-m3.ru/finansy/02\\_unpipp.html](http://www.s-m3.ru/finansy/02_unpipp.html) (дата обращения: 27.02.2018).

