
Оглавление

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ КОНЦЕПЦИИ СЕРВЕЙИНГА В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	7
1.1. Определение управления недвижимостью	7
1.2. Сущность концепции сервейинга и обзор ее исторического развития.	7
1.3. Концепция сервейинга в России: предпосылки, развитие, формы организации и функциональные модели сервейинговой деятельности	14
1.4. Антикризисный сервейинг территорий: развитие конкурентоспособных территориально-воспроизводственных систем в строительстве	36
1.5. Руководство управлением недвижимостью	46
1.6. Управляющие недвижимостью	47
1.7. Главные цели управления недвижимостью	47
1.8. Модели деятельности по управлению недвижимостью	48
1.9. Подходы к управлению	50
Глава 2. ЗАДАЧИ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	52
2.1. Главная задача	52
2.2. Задачи пользователя	52
2.3. Задачи владельца	55
2.3.1. Задачи владения	56
2.3.2. Задачи по уходу за недвижимостью	58
2.3.3. Задачи профилактики и текущего ремонта	60
2.3.4. Услуги, предлагаемые пользователям	60
2.4. Задачи застройщика	62
2.5. Задачи официальных органов	65
2.6. Развитие аудита сервейинга и девелопмента	65
2.7. Недвижимое имущество как объект гражданских прав	78
Глава 3. ПРИМЕРЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РАБОТ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	85
3.1. Жилой дом с квартирами в собственности жильцов	85
3.2. Крупный собственник социального жилья	86
3.3. Крупный торговый концерн как пользователь и владелец объектов недвижимости	87
3.4. Предприятие, предлагающее услуги по уходу, текущему ремонту и сервисной поддержке	88
3.5. Квалиметрическая оценка потенциала недвижимости в системах сервейинга и девелопмента	89

Глава 4. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ: КОНЦЕПЦИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОБЛЕМЫ И РАЗВИТИЕ	114
4.1. Профессиональный девелопмент недвижимости как новая концепция организации инвестиционного процесса	114
4.2. Девелопмент коммерческой недвижимости	144
4.3. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий	154
4.4. Конкурентоспособность и территориальный маркетинг в девелопменте жилой застройки: анализ и прогнозы	166
4.5. Девелопмент эксплуатации малоэтажной жилой застройки и его организационно-экономическая оптимизация	174
4.6. Девелопмент ремонтно-восстановительных работ: повышение надежности основных форм и методов управления недвижимостью	182
Глава 5. ДЕВЕЛОПМЕНТ И СЕРВЕЙИНГ В УПРАВЛЕНИИ РЕГИОНАЛЬНЫМИ СТРОИТЕЛЬНЫМИ КОМПЛЕКСАМИ	201
5.1. Сервейинг как система экспертиз развития строительного комплекса на основе управления ситуационными зонами предприятий	201
5.2. Развитие механизма управления строительством и повышение роли строительного комплекса в региональном воспроизводственном процессе.	217
5.3. Моделирование эффективного развития инвестиционно- строительных комплексов в нестабильных условиях	237
5.4. Оптимизация надежности территориальных рынков недвижимости при формировании и развитии единого государственного кадастра недвижимости.	248
5.5. Управление территориями на основе маркетинга сельскохозяйственных земель	254
Библиографический список	260

ПРЕДИСЛОВИЕ

В условиях кризисных трансформаций современной экономики в качестве основного глобального индикатора мониторинга ее эффективности выступает уровень воспроизводства объектов недвижимости и территориальных земельно-имущественных комплексов недвижимости как ключевых элементов национального богатства страны. Так, например, жилой фонд в развитых странах составляет в среднем от 20 до 45 % воспроизводимого национального богатства страны. А если рассмотреть все типы объектов недвижимости, в том числе в рамках разнообразных земельно-имущественных хозяйственных комплексов, то этот показатель составит не менее 70—80 %.

В этой связи важнейшая актуальная народнохозяйственная задача — эффективное управление воспроизводственными процессами объектов недвижимости в строительстве на основе современных экономических концепций, к которым можно отнести *сервейинг* и *профессиональный девелопмент недвижимости*.

Монография представляет собой современную научно-практическую трактовку данных инновационных концепций в области экономики, организации и управления объектами недвижимости в процессе воспроизводства.

Специальность «Экспертиза и управление недвижимостью» в России впервые была открыта Московским государственным строительным университетом. В международной практике данная специальность носит название «сервейер». Родина этой профессии — Великобритания (1523 г.), где в одном из изданий профессия сервейер упоминается в связи со строительством и эксплуатацией зданий. Сегодня профессия охватывает более широкий спектр направлений, связанных с воспроизводством и профессиональным управлением объектами недвижимости на всех этапах жизненного цикла. Востребованность данной специальности достаточно велика для всех отраслей национальной экономики.

В последнее время данная специальность стала ведущей в области управления проектами недвижимости и включает все этапы воспроизводства: предпроектное концептуальное обоснование; изыскания, проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию; управление и эксплуатацию объектов недвижимости, а также постадийную систему комплексных экспертиз и инспектирования строительства. Уникаль-

ность специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», обусловленная изучением дисциплин технического и правового характера в строительных, экономических, управленческих и экологических областях знаний, способствовала тому, что сегодня она открыта в 69 отечественных и 10 зарубежных вузах (Белоруссия, Украина, Вьетнам, Киргизия и пр.).

В связи с возрастающими потребностями строительного и жилищно-коммунального комплексов национальной экономики в специалистах, владеющих основами современных методов организаций строительства объектов недвижимости, развития территорий сложившейся застройки, а также управления жильем и объектами городской инженерной инфраструктуры, в рамках специальности образованы следующие специализации:

- девелопмент и управление коммерческой недвижимостью;
- организация и управление жилищно-коммунальным комплексом;
- реконструкция и обновление сложившейся застройки.

В практику образовательного процесса также введена возможность получения студентами дополнительных углубленных знаний по дисциплинам «Оценка недвижимости и бизнеса», «Судебная строительнотехническая экспертиза проектов» и «Деловой и профессиональный английский язык».

Актуальность эффективного управления всеми воспроизводственными процессами недвижимости на основе современных концепций сервейинга и девелопмента как элемента антикризисного инновационного менеджмента во всех сферах экономики страны предопределила значимость и востребованность научно-практического рассмотрения в настоящем издании всех вопросов, связанных с данными проблемами.

Глава 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ КОНЦЕПЦИИ СЕРВЕЙИНГА В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

1.1. Определение управления недвижимостью

Под *управлением недвижимостью* (УН) понимается управленческая деятельность в сфере недвижимости, включающая постановку целей и определение задач планирования, организацию, исполнение и контроль за решением, а также последующий анализ пути их достижения.

Такого рода управленческая деятельность по своей природе является многосторонней, согласовывающей цели и задачи владельцев, пользователей, обслуживающих фирм и прочих лиц, так или иначе связанных с недвижимостью.

1.2. Сущность концепции сервейинга и обзор ее исторического развития

Современное слово «сервейинг» произошло от английского слова *survey*, которое широко используется в различных областях знаний и имеет множество значений. Так, в естественных науках термин *survey* обозначает *комплексное исследование, изучение; обследование (медицина); обзор; рецензия*. В общественных науках это слово используется как *анкетирование, опрос, интервьюирование; оценка, инспектирование, обозрение, анализ, оценка рисков (экономика)*; в технических — *экспертиза; межевание, землемерные работы (геодезия); полевое исследование, съемка (топография); геологическая разведка (геология); осмотр* и т. д.

В наиболее распространенном понимании сервейинг определяет область знаний, связанных с измерениями на земле: это наука и техника точного определения в пространстве местоположения точек на поверхности земли, измерения расстояний и углов между ними. Эти данные используются при определении границ владений собственников недвижимости, при составлении карт, разработке планов территорий и застройки.

Например, международное Общество истории сервейинга и измерений (International Institution for the History of Surveying and

Measurement) признает, что понятия «сервейинг» и «измерения» охватывают очень широкий круг вопросов. При этом термин «сервейинг» определяется этой организацией как понятие, имеющее отношение к сбору данных, связанных с описанием характеристик земной поверхности и представлением их, как правило, в виде карт, планов или цифровых моделей¹. Таким образом, понятие «сервейинг» может иметь отношение как к небольшому земельному участку под домом, так и ко всей поверхности земли.

Близко к этому пониманию определяет сервейинг Американский конгресс сервейинга и картографии (American Congress on Surveying & Mapping — ACSM²): это наука и искусство выполнения всех необходимых измерений для определения или установления относительного местоположения точек и природных или искусственных элементов над, на или под поверхностью земли и изображение их в удобной для использования форме.

Первые технологии сервейинга были хорошо известны и широко использовались еще в Древнем мире (около 5000 лет назад), поскольку земля как главное благо и богатство требовала измерений, формальных описаний, определения границ и координат.

В Европе сервейинг как самостоятельный вид профессиональной деятельности получил широкое распространение в Средние века. С развитием промышленного производства, ростом городов, появлением новых и многообразных объектов недвижимости перечень функций профессиональных сервейеров расширялся, охватывая все новые области знаний и практической деятельности: от землеустроительных, геодезических работ и картографии до инспектирования, комплексной экспертизы, оценки и управления объектами недвижимости. Эволюционировало и понятие «сервейинг» (рис. 1.1), становясь более емким и всеохватывающим.

Можно считать, что сервейинг как вид профессиональной деятельности на рынке недвижимости в современном понимании вобрал в себя целый ряд специализаций (рис. 1.2).

Сервейеры как профессиональные участники рынка недвижимости выполняют функции по сбору, обработке и предоставлению информации о земле и других объектах недвижимости, планированию пространственного развития городов и населенных пунктов, подго-

¹ См.: International Institution for the History of Surveying and Measurement [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.fig.net/hsm/guide.htm>

² American Congress on Surveying & Mapping [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.acsm.net>

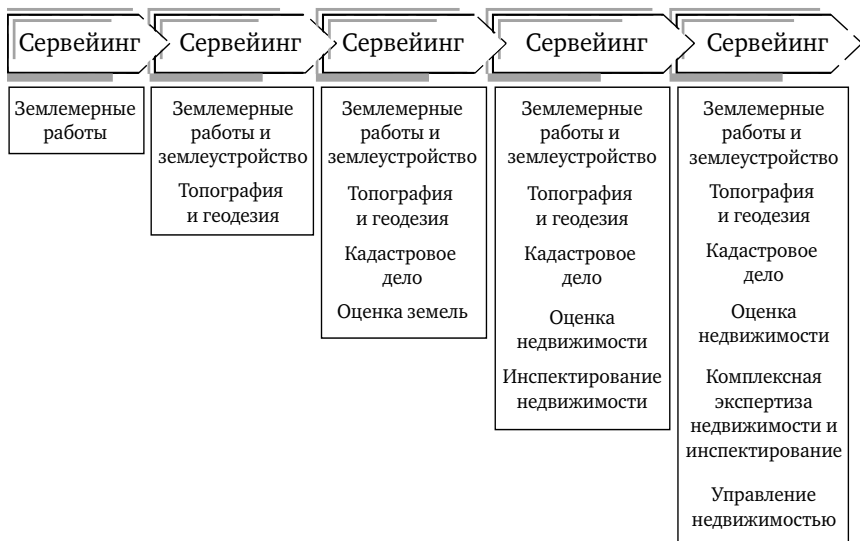


Рис. 1.1. Эволюция понятия «сервейинг»

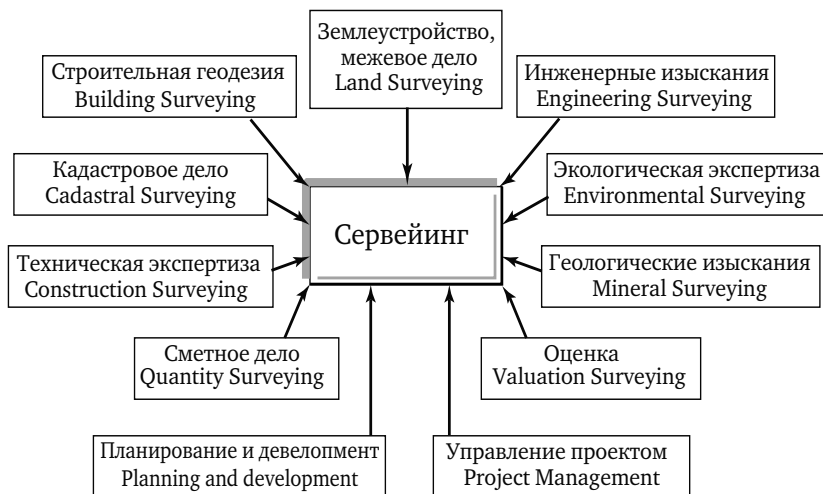


Рис. 1.2. Современное понимание сервейинга как профессиональной деятельности на рынке недвижимости

товке и внедрению проектов развития недвижимости, определению стоимости проектов и оценке объектов недвижимости, управлению объектами недвижимости, инспектированию и комплексной технической, правовой, управленческой и финансово-экономической экспертизе. Таким образом, деятельность сервейеров осуществляется на всех этапах жизненного цикла недвижимости, что обеспечивает системный подход к недвижимости как объекту управления (табл. 1.1).

Таблица 1.1

Осуществление сервейинговых услуг на разных фазах жизненного цикла объектов недвижимости

Сервейинговые услуги	Фазы жизненного цикла объекта недвижимости				
	Проектирование	Строительство	Эксплуатация	Реновация	Ликвидация
Землеустройство, межевое дело	●		●	●	
Геологические изыскания	●			●	
Геодезия, инженерные изыскания	●			●	
Экологическая экспертиза	●	●	●	●	●
Сметное дело	●			●	
Управление проектом	●	●	●	●	●
Планирование и девелопмент	●	●	●		
Техническая экспертиза		●	●	●	●
Оценка объекта		●	●	●	●
Финансово-экономическая экспертиза объекта	●	●	●	●	●
Правовая экспертиза объекта	●	●	●	●	●

Развитие различных видов профессиональной деятельности, связанных с объектами недвижимости, потребовало некоторого механизма координации и стандартизации деятельности специалистов-сервейеров. Возникла необходимость в создании различных форм профессиональных объединений. Одним из таких объединений стало

Королевское общество сертифицированных сервейеров Великобритании (RICS)³. RICS ведет свою историю с 1792 г., когда был сформирован Клуб сервейеров (Surveyors Club). Создание современной организации произошло несколько позже, когда двадцать уполномоченных сервейеров подписали резолюцию об учреждении профессиональной ассоциации сервейеров и других специалистов в области недвижимости. Необходимость в создании такой организации была продиктована расширением мировой индустриализации и, как следствие, быстрым развитием инфраструктуры, жилищ, транспортных коммуникаций, которые требовали более точного контроля и учета.

Общество сервейеров позже было переименовано в Королевское общество сертифицированных сервейеров.

В настоящее время это ведущая организация в области сервейинга, которая объединяет специалистов в области экономики и управления недвижимостью, строительства, землеустройства и других областях деятельности, связанных с окружающей средой. Общество действует в 146 странах мира, огромная роль ему принадлежит в разработке и поддержании стандартов профессиональной деятельности и в информационном обеспечении членов общества: RICS выпускает «Международный еженедельник о недвижимости» (Global Real Estate Weekly), ведет регулярные обзоры рынка недвижимости (Housing Market Survey, Commercial Market Survey и др.), занимается аналитикой и прогнозированием (RICS Forecasts, Housing and Affordability Analysis), проводит специальные исследования и организывает международные конференции.

Ключевая роль RICS заключается в следующем: регулирование и продвижение данного вида профессиональной деятельности; поддержание высочайших образовательных и профессиональных стандартов; защита клиентов и потребителей с учетом строгих этических норм; предоставление независимых консультаций, оценок и рекомендаций.

Движение капитала не знает границ. Освоение новых земель, создание новых государств, в том числе в Новом Свете, дали мощный импульс в развитии сервейинга. Необходимость в измерении, описании новых земель, разграничении государственных и частных владений привела к развитию института публичного сервейинга. На территории США публичный сервейинг как вид профессиональной деятельности начал осуществляться с 1785 г., когда возникла необходимость

³ Королевское общество сертифицированных сервейеров (RICS) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rics.org/>

установления границ новых штатов. Но только в 1855 г. было разработано и издано первое Руководство по сервейингу (Manual of Surveying Instructions)⁴, которое определило содержание и принципы сервейинга, правила землеустройства и кадастрового дела.

Со временем возникла необходимость объединения специалистов рынка недвижимости разных стран. Международная организация сервейеров (International Federation of Surveyors — FIG) была создана в Париже еще в 1878 г. представителями семи национальных профессиональных организаций сервейеров — Бельгии, Германии, Франции, Великобритании, Италии, Швеции и Испании. Однако вплоть до конца Второй мировой войны деятельность организации практически была приостановлена.

В 1959 г. к FIG присоединился Американский конгресс сервейинга и картографии. Эта организация была основана в 1941 г. (первоначальное название — Национальный конгресс — National Congress on Surveying & Mapping) с целью лучшей координации национальной деятельности по сервейингу и картографии. Конгресс объединил профессиональных картографов, геодезистов, сервейеров и других специалистов, чья профессиональная деятельность связана с пространственными измерениями и оценками земли. Эти специалисты входили в четыре профессиональных объединения, которые и стали членами Конгресса: Американская ассоциация геодезистов-сервейеров (American Association for Geodetic Surveying (AAGS)), Общество картографии и географической информации (Cartography and Geographic Information Society (CaGIS)), Географическое общество (Geographic and Land Information Society (GLIS)), Национальное общество профессиональных сервейеров (National Society of Professional Surveyors (NSPS))⁵. Конгресс представляет собой некоммерческую организацию, главной целью которой является продвижение науки и практики сервейинга, картографии и смежных областей. Также Конгресс осуществляет образовательную деятельность и информационное обеспечение профессиональной деятельности сервейеров — выпускает информационный бюллетень (ACSM Bulletin), профессиональный научно-практический

⁴ См.: Manual of Surveying Instructions — 1973 / U.S. Department of the Interior Bureau of Land Management Previous editions of the Manual were issued in 1855 (reprinted as the Manual of 1871), 1881, 1890, 1894, 1902, 1930, and 1947 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cadastral.com/73manl-1.htm>

⁵ American Congress on Surveying & Mapping [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.acsm.net/aboutacsm.html>; Maps in Our Live [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.loc.gov/exhibits/maps/maps-aboutacsm.html>

журнал «Surveying and Land Information Science»⁶. В настоящее время Конгресс объединяет более 7000 сервейеров, не только из США, но и из Канады и Южной Америки.

Однако общепризнанный в Великобритании термин surveying, получивший широкое распространение и в целом в Европе⁷, на американском континенте по-прежнему в большей степени применяется для характеристики профессиональной деятельности в области землеустройства (Land Surveying), строительной геодезии (Building Surveying), инженерных изысканий (Engineering Surveying) и кадастрового дела (Cadastral Surveying)⁸. Например, Статистическое бюро США (US Census Bureau) в классификаторе видов экономической деятельности выделяет около 14 видов услуг, связанных с сервейингом, включая услуги по измерению и описанию поверхности земли, пространства над и под земельными участками, а также услуги по формированию объектов имущественных прав на земельные участки⁹.

Профессиональную деятельность по управлению недвижимостью в США, Канаде и других государствах Нового Света принято определять как Realty Management, или Real Estate Management. Эта деятельность осуществляется специализированными управляющими компаниями (Realty Management Company), компаниями по управлению недвижимыми активами (Real Asset Management Company)¹⁰, которые оказывают целый комплекс услуг по управлению недвижимостью: содержание и техническое обслуживание (comprehensive property management), управление инженерными системами объектов (facilities management), строительство объектов (building engineering), управление проектами (project management), услуги по обследованию зданий, инспектирование и экспертиза (realty advisory services, inspections and repairs), финансовое управление (finance management) и т. д. В США профессиональных управляющих недвижимостью объединил Институт управления недви-

⁶ American Congress on Surveying & Mapping [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.acsm.net/aboutacsm.html>; Maps in Our Live [Электронный ресурс].

⁷ Kibblewhite Th., Wilkinson S. Building Surveying: A UK Phenomena or a Profession with Genuine Global Appeal [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts12/TS12_4_Kibblewhite_Wilkinson.pdf

⁸ Fox D., Poutos K., Watson P., Ponterosso P. Surveying / University of Portsmouth [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.civil.port.ac.uk/survey>

⁹ US Census Bureau [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.census.gov/epcd/naics02/def/ND541370.HTM>

¹⁰ Realty Management Company [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.realtymanagement.net> ; <http://www.realassetmgt.com>

жимостью (The Institute of Real Estate Management (IREM), который в 2008 г. отметил 75-летие. В управлении сертифицированных Институтом управляющих недвижимостью (Certified Property Manager (CPM) находятся недвижимые активы совокупной стоимостью 1,5 трлн долл.¹¹

К числу влиятельных международных организаций, объединяющих специалистов в области управления недвижимостью, относится и Международная ассоциация специалистов по инженерно-техническому менеджменту объектов недвижимости (International Facility Management Association), созданная в 1980 г. В настоящее время эта организация объединяет более 19 тыс. профессиональных фэсилити-менеджеров из 60 стран мира, в управлении которых находится недвижимость общей площадью более 37 млрд квадратных футов (3,4 млрд м²). Ассоциация не только осуществляет сертификацию профессиональных управляющих, но и выполняет научные исследования, осуществляет образовательные программы, проводит международные конференции и выставки¹².

1.3. Концепция сервейинга в России: предпосылки, развитие, формы организации и функциональные модели сервейинговой деятельности

Рынок недвижимости является значимой частью экономического пространства современной российской экономики. Его интенсивное развитие привело к появлению и развитию различных видов деятельности, связанных с операциями с недвижимостью: риэлторская деятельность (брокеридж на рынке недвижимости), оценочная деятельность, страхование недвижимости, лизинг недвижимости, экспертиза и инспектирование недвижимости и т. д. От простых посреднических или финансовых операций профессиональные участники рынка переходят к интегрированным видам деятельности по развитию и управлению объектами недвижимости — *девелопменту* и *сервейингу*.

Предпосылками развития сервейинга как профессионального управления недвижимостью стали институциональные и организа-

¹¹ The Institute of Real Estate Management (IREM) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.irem.org/sechome.cfm?sec=aboutirem>

¹² IFMA — The International Facility Management Association [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.ifma.org/about_ifma/index.cfm

ционные трансформации на рынке недвижимости и в экономике России в целом:

- появление на рынке в качестве объектов рыночных отношений крупных офисных, административных, торговых и других общественных зданий, крупных имущественных комплексов. Следствием этого стала некоторая диспропорция структуры спроса и предложения на рынке недвижимости, поскольку потребитель предъявляет спрос преимущественно на небольшие объекты недвижимости, а рынок предлагает крупные объекты, которые инвестируются, как правило, на условиях долевого строительства и функционируют как долевая собственность различных бизнес-структур или предпринимателей. Это вызывает определенные сложности в эффективной эксплуатации таких объектов, их техническом и хозяйственном обслуживании;

- развитие арендных отношений, появление мультиарендатора — большого количества мелких арендаторов, пользующихся частью крупного объекта недвижимости на условиях договора аренды. Согласование экономических интересов собственников и арендаторов, управление арендными отношениями также требуют профессионального подхода;

- появление в активах крупных компаний объектов недвижимости, не задействованных непосредственно в технологическом процессе, приобретенных (построенных) с целью диверсификации бизнеса или инвестирования временно свободных капиталов в рынок недвижимости как наиболее динамично развивающийся и имеющий повышенную, по сравнению с основным видом деятельности компании, доходность;

- увеличение стоимости недвижимости в активах бизнеса и, соответственно, увеличение доли затрат компаний на управление этими активами в совокупных издержках бизнеса. По данным западных экспертов, затраты на недвижимость (помещения) могут стать вторыми по значимости после затрат в издержках компаний¹³. Поэтому профессиональное управление этими активами является значительным резервом повышения эффективности бизнеса;

- повышение роли недвижимости как наиболее надежного инвестиционного актива. Приход на рынок профессиональных инвесторов, в том числе институциональных, инвестирующих в недвижимость с целью получения стабильного дохода, требует профессионального

¹³ Getting serious about your business premises / RICS [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.propertyinbusiness.co.uk/htmlv.htm>

подхода к управлению инвестиционным портфелем недвижимости;

- рост стоимости экономических ресурсов, составляющих основу нормального функционирования объектов недвижимости (электро- и тепловая энергия, газ, вода, телекоммуникационные ресурсы и т. д.). Профессиональное управление объектом недвижимости — это прежде всего ресурсосберегающее управление, обеспечивающее значительную экономию затрат собственника или пользователя на содержание систем жизнеобеспечения здания;

- значительный уровень накопленного износа, приводящий к преждевременному разрушению зданий и сооружений, в том числе по причине несвоевременности или отсутствия ремонта или других реновационных мероприятий и неэффективной эксплуатации во всех отраслях экономики, особенно в социальной и жилищной сферах.

Не менее важными факторами появления потребности в профессиональных управляющих стали и изменения, которые произошли с самими объектами управления. Современные объекты недвижимости представляют собой сложные инженерно-технические системы, функционируют на основе сложнейших систем жизнеобеспечения, безопасности, телекоммуникации и т. д. В отделке внутренних помещений применяются новые дорогостоящие материалы, в интерьерных решениях используются дорогостоящая мебель и инвентарь. Всё это требует профессионального подхода к содержанию и обслуживанию объектов недвижимости.

В российской экономике проявляются мировые экономические тенденции, в результате которых «торговый оборот в сфере недвижимости увеличивается по сравнению с объемами строительства. Содержание недвижимости уже не рассматривается в качестве продолжения или подсобной функции строительства, а становится независимой отраслью»¹⁴.

Таким образом, управление недвижимостью в России выделилось в самостоятельный вид профессиональной деятельности — сервейинг.

С 1995 г. Российская Гильдия Риэлторов совместно с Национальным учебным центром риэлторов и Институтом управления недвижимостью США (Institute of Real Estate Management (IREM)) начали подготовку профессиональных управляющих недвижимостью с присвоением квалификации «сертифицированный менеджер недвижимости» (Certified Property Manager).

¹⁴ Fox D., Poutos K., Watson P., Ponterosso P. Surveying / University of Portsmouth [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.civil.port.ac.uk/survey>.

В 2002 г. начался процесс формирования общественных объединений профессиональных управляющих недвижимостью: были учреждены Гильдия сервейеров Республики Татарстан, Российское общество профессиональных оценщиков и управляющих недвижимостью — сервейеров, Гильдия управляющих и девелоперов и др.

Гильдия сервейеров в Республике Татарстан была учреждена в феврале 2002 г. Эта общественная некоммерческая организация была создана в инициативном порядке. Учредителями Гильдии стали Комитет Республики Татарстан по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению, Торгово-промышленная палата республики, группа арбитражных управляющих и собственников недвижимости.

С целью координации и научно-методического обеспечения деятельности независимых управляющих компаний — сервейеров в 2002 г. была создана организация «Российское общество профессиональных оценщиков и управляющих недвижимостью — сервейеров» (РООС). Это некоммерческая общественная организация, учредителями которой выступили Госстрой РФ, Московский государственный строительный университет (МГСУ), Центральный научно-исследовательский институт управления и экономики строительства (ЦНИИУЭС) и другие организации, чья профессиональная деятельность осуществляется в области управления недвижимостью. Основными задачами этой организации являются:

- содействие формированию единых методических подходов и стандартов к ведению профессиональной деятельности;
- осуществление сбора, обработки и распространения информации, необходимой для обеспечения профессиональной деятельности;
- организация судебно-технических экспертиз по поручениям судов и правоохранительных органов;
- проведение экспертных исследований для государственных органов, органов местного самоуправления, а также организаций и граждан, оказание им консультативных и информационно-аналитических услуг;
- осуществление подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов;
- разработка квалификационных требований, предъявляемых к специалистам РООС;
- координация деятельности экспертов РООС, осуществление контроля качества проведения экспертиз;
- организация и проведение научных и научно-практических семинаров, совещаний, конференций;

- осуществление издательской и рекламной деятельности;
- подготовка предложений по совершенствованию законодательной базы в области управления и оценки недвижимости;
- защита прав и законных интересов участников общества.

Весной 2002 г. с целью создания в России ведущего общественно-го объединения профессиональных управляющих и девелоперских компаний в сфере коммерческой недвижимости была образована Гильдия управляющих и девелоперов (ГУД), которая объединила профессиональных участников рынка недвижимости России и стран СНГ. Учредителями ГУД стали ведущие управляющие компании Санкт-Петербурга. Уже через полгода после основания в составе организации было 11 компаний, в 2003 г. — 26, в 2004 г. — 33. В настоящее время организация объединяет свыше 220 управляющих и девелоперских компаний в сфере коммерческой недвижимости¹⁵.

Вместе с тем профессиональная деятельность на рынке недвижимости осуществляется в настоящее время преимущественно в сегменте жилой недвижимости. По данным Росстата, профессиональной деятельностью на российском рынке недвижимости заняты более миллиона человек, из них более 800 тыс. заняты управлением жилищным фондом¹⁶.

Управление объектами недвижимости *с точки зрения собственника* может быть организовано в трех формах организации серверейнговой деятельности:

- 1) в форме внутреннего управления;
- 2) в форме внешнего управления;
- 3) в форме смешанного управления.

По оценкам аналитиков, около 60—70% собственников коммерческой недвижимости предпочитают самостоятельное *внутреннее управление* объектом недвижимости. Это, в первую очередь, собственники небольших объектов или объектов, имеющих значительный износ. Доходность таких объектов невелика и не позволяет нести дополнительные расходы на профессиональное управление. Кроме того, профессиональные управляющие, принимая в управление объект недвижимости с большим износом и устаревшим инженерным оборудованием, учитывают высокие риски аварийных ситуаций и

¹⁵ Гильдия управляющих и девелоперов (ГУД) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gud-estate.ru/about/>

¹⁶ Федеральная служба государственной статистики. Центральная база статистических данных [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru/dbscripts/Cbsd/DBInet.cgi?pl=2244001>

сбоев в эксплуатации и поэтому устанавливают более высокие ставки за свои услуги. Управление небольшим объектом также не представляет интереса для управляющих компаний, так как одним из преимуществ таких компаний является эффект масштаба, получаемый при большом количестве объектов, находящихся в управлении компании. Внутреннее управление такими объектами осуществляется путем создания собственником специальной управляющей или обслуживающей службы в собственном штате персонала.

Внутреннюю форму управления объектами недвижимости предпочитают и девелоперские компании, которые получают эмерджентный эффект от замыкания в единую технологическую цепочку всего комплекса работ — начиная от проектирования объекта недвижимости и строительства до его эксплуатации. К числу компаний, работающих как вертикально интегрированные структуры с нисходящей интеграцией, относятся, например, крупные домостроительные компании, которые, завершив строительство жилых домов, принимают на себя функции управления и обеспечения их нормальной эксплуатации. В этом случае внутреннее управление осуществляется, как правило, путем учреждения дочерней специализированной организации, целью деятельности которой станет управление объектами, создаваемыми данной девелоперской компанией.

Значительная доля в числе объектов недвижимости, находящихся во внутреннем управлении, представлена объектами социальной сферы. Здания учреждений образования, здравоохранения, культуры управляются собственным персоналом этих учреждений в рамках малобюджетных возможностей, не позволяющих оплачивать услуги профессиональных управляющих. Самостоятельное непрофессиональное управление объектами недвижимости сопряжено с рядом проблем. Одна из важнейших — невозможность привлечения подготовленного персонала и применения современных технологий управления и обслуживания зданий и сооружений, обеспечивающих необходимый уровень безопасности и качества. Управлением объектами недвижимости социальной сферы, как правило, занимаются руководители данных учреждений, выполняя при этом не свойственные им функции, не обладая должными профессиональными компетенциями и навыками. Это имеет серьезные экономические и технические последствия, которые проявляются в:

- повышенном ресурсопотреблении объектов недвижимости, в первую очередь, энергопотреблении;
- неконтролируемости процессов физического износа зданий и их конструкций;

Конец ознакомительного фрагмента.
Приобрести книгу можно
в интернет-магазине
«Электронный универс»
e-Univers.ru