

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЗНЕННЫМ ЦИКЛОМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Н. С. Соловьева, Ю. В. Халтурин

Алтайский государственный технический университет
им. И. И. Ползунова, г. Барнаул

В данной статье авторы подчеркивают важность системного подхода к управлению объектами недвижимости. В публикации описаны проведенные исследования, на основе которых сформирована теоретическая модель.

Ключевые слова: *жилая недвижимость, управление объектами жилой недвижимости, теоретическая модель управления недвижимостью, жизненный цикл объекта недвижимости.*

Управление недвижимостью – специфическая деятельность, которая представляет собой совокупность множества сфер управления: управление проектами, управление финансовой деятельностью, управление персоналом, управление рисками, поддержание или улучшение состояния объекта недвижимости, анализ его развития. Недвижимость, с одной стороны, облагается налогами, с другой – может приносить существенную прибыль за счет ее эффективного использования.

Для принятия обоснованных решений по эффективному управлению недвижимостью предприятия необходима продуманная система учета и использования недвижимости, основанная на достоверной и легко доступной информации, представленной различными способами.

Основные цели работы – это систематизация необходимых мероприятий для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Исходя из поставленной цели, были сформулированы следующие задачи исследования:

- анализ статистических данных касающихся технического состояния объектов недвижимости, строительства и инвестиционной активности в крае, в разных отраслях Российской Федерации;
- изучение системы управления недвижимостью на каждой стадии жизненного цикла;
- проведение анализа качества обслуживания объектов недвижимости;
- изучение основных методов определения эффективности использования объекта недвижимости после окончания срока физической жизни объекта недвижимости;

– проведение систематизации мероприятий по управлению жизненным циклом объекта жилой недвижимости.

В данной работе принято условное разделение жизненного цикла объекта недвижимости на 4 стадии: зарождение, развитие, зрелость и спад. Каждая из стадий подразумевает определенный перечень мероприятий, так например:

1. *Зарождение* – это предынвестиционная и инвестиционная стадия развития, на которой происходит разработка проекта.

2. *Развитие* – в основном это непосредственная организация строительных работ, и так же сопутствующие мероприятия.

3. *Зрелость* – самая продолжительная стадия – эксплуатации объекта недвижимости (ОН), подразумевает проведение мероприятий по поддержанию ОН в работоспособном состоянии (техническое обслуживание ремонтные работы, подготовка к сезонной эксплуатации, и т.д.), улучшение его эксплуатационных параметров с истечением времени.

4. *Спад* (закрытие, завершение) – приходится на окончание экономического срока жизни (период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль), на данной стадии принимаются решения о дальнейшем развитии объекта недвижимости, то есть происходит либо качественно новое развитие объекта недвижимости (ОН), либо его ликвидация.

Исследование проводилось в несколько этапов. Первым этапом был анализ статистических данных, отражающих основные параметры состояния жилищного фонда (степень благоустройства, статистика проведения капитального ремонта, основные направления инвестиций, количество построенного жилья, и т.д.).

Вторым этапом было создание и запуск в сеть интернет анкеты на тему «Качество обслуживания многоквартирного дома».

Следующим этапом было проведение визуального обследования объектов жилищного фонда (для исследования были взяты дома разных годов постройки с разными материалами основных несущих конструкций).

Исследования так же коснулись нормативно-правовой базы, различных рекомендаций и учебно-методической литературы в области экономики недвижимости и управления недвижимостью.

В ходе анализа статистических данных по Алтайскому краю, были определены следующие проблемы:

- упор делается на освоение незастроенных, а не на развитие уже застроенных территорий городов, что ведет за собой, в том числе, и увеличение износа существующих зданий;
- невозможность обеспечения нормального функционирования здания ввиду того, что уровень обслуживания уже заведомо не соответствовал нынешним требованиям;
- несовершенство действующей системы финансирования работ, связанных с обслуживанием жилищного фонда;
- низкое качество работ обслуживающих организаций, сопровождающееся отсутствием контроля, соответствующего требованиям современных норм;
- несовершенство программ по проведению капитального ремонта;
- значительная часть жилых зданий в Алтайском крае – это здания с высокой степенью физического и морального износа, причем сохраняется тенденция увеличения количества таких зданий.

Так же в сеть интернет была запущена анкета на тему «Соответствия качества обслуживания многоквартирного дома основным требованиям». В анкетировании приняли участие люди возрастной группы от 18 до 55 лет. Причем, помимо Алтайского края в опросе приняли участие люди из других регионов РФ (Кемеровская область, Новосибирск, Иркутск, и т.д.).

В ходе опроса выяснилось, что, например, всего 18% проголосовавших полностью удовлетворены качеством обслуживания дома, в котором проживают. Более половины не знают о существовании Постановления о «Минимальном перечне работ и услуг, необ-

ходимых для содержания общего имущества в МКД».

Помимо вопросов с вариантами ответа, были так же заданы вопросы, которые давали участникам анкеты поле для рассуждений:

- «Что бы вы хотели, чтобы управляющая организация в доме, где вы проживаете, делала дополнительно?»
- «Что, как вам кажется, управляющая организация не обеспечивает?»

Здесь, ответы были разные. Некоторые, на вопрос о том, что бы управляющая организация делала дополнительно, отвечали перечислением того, что она уже должна обеспечивать (проверка качества проводки; замена стекол в окнах в подъездах; уборка подъезда; освещение придомовой территории, и т.д.).

После проведения анализа данных анкетирования можно сделать следующие выводы:

- осведомленность собственников об обязанностях управляющих организаций явно недостаточна;
- многое из того, что прописано в минимальных требованиях не выполняется, в силу различных обстоятельств, вследствие чего происходит нарастание степени износа здания;
- одна из основных причин бездействия управляющих организаций – недостаточное финансирование мероприятий по устранению неисправностей;
- требуется увеличить долю участия государства в проведении мероприятий по приведению жилищного фонда в исправное состояние;
- необходим контроль за выполнением работ внутри управляющей организации за рабочим персоналом (электрики, сантехники, т.д.);
- существует необходимость в периодическом проведении опросов на предмет качества оказываемых услуг для оценки удовлетворенностью жителей работы управляющей организации.

Существует несколько способов определения эффективности проведения мероприятий по реконструкции в сравнении со сносом, реновацией. Остановимся на трех из них:

- Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»;

– Методические рекомендации по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению сроков окупаемости;

– Методика определения физического износа гражданских зданий.

Определение эффективности реконструкции производим на примере здания, чей физический износ составляет 58%, моральный износ – 70%. Величина физического износа была определена по ВСН 53-86(р) по результатам проведения визуального обследования.

Согласно Методическим рекомендациям по формированию состава работ по капитальному ремонту, эксплуатация здания должна быть немедленно прекращена, так же зданию требуется проведение капитального ремонта (реконструкции), с восстановлением фундаментов, стен, и полной заменой крыши, перекрытий, и т.д.

Согласно Методике определения физического износа гражданских зданий проведение капитального ремонта (реконструкции) нецелесообразно, так как стоимость работ составит от 90 до 120% от восстановительной стоимости здания. Согласно Методическим рекомендациям по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению сроков окупаемости существует два способа определения целесообразности реконструкции в сравнении с новым строительством.

Экспресс метод – здесь экономическая эффективность рассчитывается как разность дохода от реконструкции и дохода от реализации нового строительства. Доход от реконструкции рассчитывается двумя способами: с учетом расселения жителей и без него. Согласно данному способу осуществление реконструкции является нецелесообразным в сравнении с новым строительством такого же здания.

Экспресс-метод не обеспечивает высокую точность в расчетах, он дает лишь приблизительную оценку целесообразности проведения работ. Для того чтобы получить объективную картину пользуются расчетом эффективности на основе жизненного цикла здания.

Стоимость жизненного цикла объекта недвижимости рассчитывается, как сумма дисконтированных затрат на снос и переселение, которые добавлены к затратам на реконструкцию. Вывод: исходя из расчета, проведение реконструкции не является наилучшим и наиболее эффективным использова-

нием средств. Уже при величине физического износа в 58%, исходя из расчетов по нескольким рекомендациям, проведение, как капитального ремонта, так и реконструкции, является не эффективным, а по некоторым рекомендациям – недопустимым, в сравнении сносом. Таких зданий только в Алтайском крае не менее 35% [11].

В результате проведения всех исследований была составлена таблица 1, которая сводит воедино все необходимые мероприятия для нормального функционирования объекта недвижимости на каждой стадии, которая так же предусматривает возможность продления жизненного цикла объекта недвижимости. «Шапка» таблицы выглядит следующим образом: по вертикали представлены основные процессы управления жилой недвижимостью, такие как – управление проектами и инвестициями, планирование, стратегический анализ и прогнозирование, управление рисками, финансовая деятельность и т.д.

Таблица – Модель управления жизненным циклом объекта недвижимости

Основные процессы управления жилой недвижимостью	Стадия жизненного цикла объекта недвижимости					
	Стадия зарождения	Стадия развития	Стадия зрелости	Стадия закрытия		
				Комплексная реконструкция	Реновация	Снос
Необходимый перечень мероприятий						
Управление проектами и инвестициями						
Планирование, стратегический анализ и прогноз						
Управление рисками						
Финансовая деятельность						
Управление работами, материально-техническое снабжение						
Обеспечение производства работ						
Управление персоналом						
Управление операциями на рынке недвижимости						
Управление взаимодействием с внешней средой						
Управление качеством						
Результаты стадии						

По горизонтали представлены основные стадии жизненного цикла объекта недвижимости, включая варианты использования объекта недвижимости на последней стадии.

На пересечении находится список мероприятий, необходимый для осуществления на данном этапе в данном процессе.

Возможность продления ЖЦ ОН заключается в том, что существует возможность планирования своих действий на каждой стадии по каждому этапу, где описывается минимальный список работ, который может дополняться в зависимости от специфики здания.

Заключение

Систематизация мероприятий, необходимых для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, позволит снизить эксплуатационные затраты и продлить его жизненный цикл.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Иванов, В.В. Управление недвижимостью / Иванов В.В., Хан О.К. – М.: ИНФРА – М, 2007. – 446с. – (Национальные проекты).
2. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» [Электр. ресурс] / М.: 2013. – Доступ к ресурсу <http://base.garant.ru/70354682/>. – Заглавие с экрана.
3. Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Электр. ресурс] / М.: 2007. – Доступ к ресурсу: <http://yuzhno-sakh.ru/dirs/1094>. – Заглавие с экрана.
4. Методика определения физического износа гражданских зданий [Электр. ресурс] / М.: 1970. – Доступ к ресурсу: <http://www.gosthelp.ru/text/MetodikaMetodikaopredelen9.html>. – Заглавие с экрана.
5. Рекомендации по определению стоимости работ по обследованию технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений МРР-3.2.05.03-05 [Электр. ресурс] / М.: 2006. – Доступ к ресурсу: <http://sn-doc.ru/mrr-3-2-05-03-05>. – Заглавие с экрана.
6. МДС: рекомендации по деятельности управляющего проектом при разработке и реализации проектной и рабочей документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (№ МДС 11-2.99) от 21.05.1999 [Электр. ресурс] / М.: 1999. – Доступ к ресурсу: <http://www.ssa.ru/norms/documents/307022721>. – Заглавие с экрана.
7. СН 423-71 «Инструкция по определению экономической эффективности капитальных вложений в строительстве» [Электр. ресурс] / М.: 1971. – Доступ к ресурсу: http://www.znaytovar.ru/gost/2/SN_42371_Instrukciya_po_oprede.html. – Заглавие с экрана.
8. МРР-3.2.05.03-05 «Рекомендации по определению стоимости работ по обследованию технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений» [Электр. ресурс] / М.: 2006. – Доступ к ресурсу: http://www.ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/48/48644/index.php. – Заглавие с экрана.
9. СП 48.13330.2011 Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 [Электр. ресурс] / М.: 2004. – Доступ к ресурсу: <http://docs.cntd.ru/document/1200084098>. – Заглавие с экрана.
10. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015, с изм. от 03.02.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [Электр. ресурс] / М.: 2006. – Доступ к ресурсу: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/. – Заглавие с экрана.
11. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Алтайскому краю [Электр. ресурс]: Жилищные условия / Доступ к ресурсу: http://akstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/akstat/ru/statistics/housing/. – Заглавие с экрана.

Соловьева Н.С. – магистрант ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: hansolo.n13@mail.ru.

Халтурин Ю.В. – к.т.н., доцент кафедры «Строительные конструкции» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: khalt.yuriy@mail.ru.