

СОВРЕМЕННАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Л. В. Куликова

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

В статье рассматриваются основные особенности управления жилой недвижимостью, проанализированы главные проблемы в данной отрасли, приведены этапы эффективной эксплуатации жилой недвижимости, которые позволяют обеспечить ее рациональное использование на протяжении всего жизненного цикла.

Ключевые слова: управление жилой недвижимостью, структура рынка недвижимости, эффективная эксплуатация, рациональное использование жилой недвижимости.

Обеспеченность населения комфортным жильем – одна из насущных проблем в РФ в настоящее время, так как именно данный фактор является ключевой характеристикой уровня благосостояния людей и качества их жизни.

Рынок жилья занимает значительную часть рынка недвижимости (рисунок 1) и является в большой степени неоднородным, для его развития требуется введение инструментов, соответствующих новой, инновационной экономике.

Современная традиция развития рынка недвижимости – экодевелопмент, т.е. строительство и модернизация объектов недвижимости с использованием экологических подходов, материалов, технологий, соблюдением экологических норм и требований при проектировании и строительстве, с закладыванием дружественных окружающей среде решений для всех этапов жизненного цикла объектов.

Приоритетом для покупателей жилья сегодня является функциональность. Во многих мегаполисах и крупных городах Европы, Америки и стран Азии при строительстве новых домов реализованы меры по снижению водо- и электропотребления, пыления и уровня шума. Это является объединением «зеленого» строительства и применения технологических инноваций. Жилье нового типа измеряется уже не только квадратными метрами или числом комнат, а наличием необходимых инфраструктур, бытовыми и социальными сервисами, возможностью трансформации.

Отличительной чертой жилой недвижимости как объекта управления является ее неоднородность. Несмотря на наличие типо-

вой застройки в крупных городах, каждый жилой дом имеет индивидуальные технические, экономические, социальные характеристики, определяющие условия проживания и требования к организации процесса его эксплуатации. При этом эффективная эксплуатация жилой недвижимости позволит обеспечить рациональное использование объекта на всем этапе жизненного цикла.

Особенностью жилой недвижимости в крупном городе является преобладание многоквартирных домов (МКД) и соответственно наличие на одном объекте управления множества собственников жилых помещений.

В настоящее время управление объектами жилой недвижимости претерпевает существенные изменения, оно становится более сложным, диверсифицированным, в управленческий процесс вовлекается все большее число субъектов рынка и экономических отношений.

Однако, несмотря на предпринимаемые на всех уровнях меры, управление жилой недвижимостью до сих пор не отличается требуемым уровнем эффективности. Это во многом обусловлено наличием целого ряда противоречий, в том числе таких как:

- высокий уровень рентабельности в сопредельных отраслях и сегментах рынка и объективная невозможность достижения аналогичного уровня рентабельности в сфере управления жилой недвижимостью;

- наличие целого ряда технических инноваций и дополнительных возможностей улучшения качества в сфере управления жилой недвижимостью и невозможность их быстрого внедрения в силу ограниченной платежеспособности населения;



Рисунок 1 – Структура рынка недвижимости в РФ

- высокие требования потребителей к стандартам обслуживания в сфере управления жилой недвижимостью и отсутствие в достаточном количестве кадров для обеспечения такого уровня обслуживания;

- необходимость обеспечения прозрачности ценообразования в сфере управления жилой недвижимостью и отсутствие системы измеримых критериев и показателей, методик оценки качества управления [2].

Важнейшим фактором рационального использования жилой недвижимости является совершенствование управления эксплуатацией жилой недвижимости и взаимодействия всех заинтересованных сторон, что направлено на повышение качества выполнения работ и оказания услуг. При выборе партнера по организационной кооперации органы управления эксплуатацией жилой недвижимости должны, прежде всего, оценивать возможности других организаций выполнить требуемый объем работ в соответствии с существующими нормами и правилами по всем технологическим параметрам, в оговоренные сроки и в соответствии с утвержден-

ными финансовыми планами. Выбор формы организационного взаимодействия должен осуществляться по четкому алгоритму принятия решения о целесообразности той или иной формы организационной кооперации [3].

Перед организациями, занимающимися управлением жилой недвижимостью, стоит непростая задача – привести в надлежащее состояние жилые объекты, находящиеся в их управлении. Сфера управления жилой недвижимостью является одной из самых консервативных, поскольку, ввиду высокой социальной значимости жилья и необходимости обеспечения его доступности, в ней долгие годы присутствовало государственное регулирование цен, что не способствовало развитию рыночных отношений и привлечению бизнеса.

В современных условиях развития жилищной сферы значительно возросла потребность в профессиональном управлении жилой недвижимостью. Особенно остро эта потребность выражена в крупных городах,

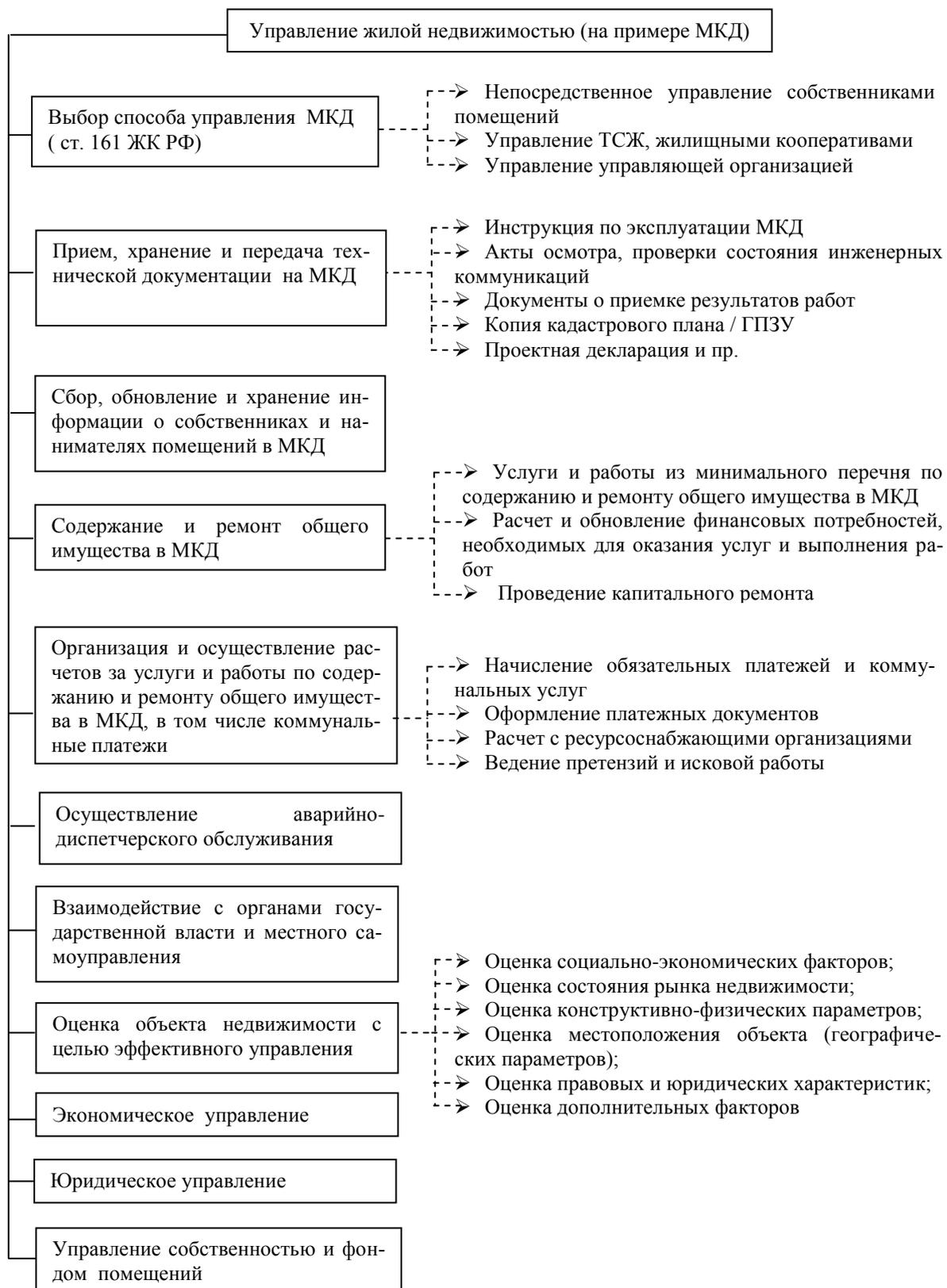


Рисунок 2 – Модель управления жилой недвижимостью

что обусловлено следующими обстоятельствами:

- жилищный фонд крупных городов представлен многоквартирными домами, которые являются объектом пристального внимания на современном этапе реформирования жилищной сферы;

- сфера управления жилой недвижимостью в крупных городах обладает огромным потенциалом для развития бизнеса, внедрения современных технологий менеджмента и новых видов услуг по управлению жилой недвижимостью [4].

Грамотная программа управления жилой недвижимостью должна содержать следующие пункты:

1) Изучение особенностей объекта управления и интересов собственника.

2) Разработка плана эксплуатации объекта.

3) Разработка плана предоставления коммунальных услуг

4) Разработка плана обеспечения безопасности объекта.

5) Разработка плана сдачи нежилых помещений в аренду.

6) Определение требуемого количества персонала и материальных ресурсов

7) Составление финансового плана.

Предоставление качественных услуг по содержанию объектов жилой недвижимости – другая важная задача в сфере управления жилой недвижимостью. Чтобы ее решить необходимо совершенствование правовой базы и развитие системы добровольной стандартизации и сертификации услуг и персонала.

Проблемы управления объектами жилой недвижимостью связаны с недостатками правового регулирования и научного обеспечения данного процесса.

Решение проблемы – стимулирование предложения услуг по управлению жилой недвижимостью путем совершенствования правового регулирования и научно-методического обеспечения процесса управления домовладениями, а также обеспечение надлежащего контроля качества услуг по управлению многоквартирными домами и защиты прав потребителей этих услуг.

Проанализировав Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О по-

рядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», была разработана модель управления жилой недвижимостью для эффективной ее эксплуатации (рисунок 2) [1].

В основу данной модели положен ряд принципов, идей, положений, в том числе:

- принципы оптимальности;

- принцип соответствия оценки эффективности потребностям управления жилой недвижимостью на определенном уровне;

- идея мониторинговой оценки эффективности управления жилой недвижимостью;

- положения о максимальной опоре в процессе оценки на имеющиеся источники получения информации об эффективности управления жилой недвижимостью.

Данная модель позволит выявить актуальные проблемы и определить направления повышения эффективности управлением жилой недвижимостью с учетом современных условий развития жилищной сферы и особенностей жилой недвижимости как объекта управления.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70379374/>.

2. Преображенская, Е. Г. Методика оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе / Е. Г. Преображенская // Российское предпринимательство. – 2013. – №14 (236). – С. 99-106.

3. Учинина, Т. В., Гущина М.С. Методы рационального использования объектов жилой недвижимости в стадии эксплуатации / Т. В. Учинина, М. С. Гущина // Научный альманах. – 2016. – № 12-1. – С. 269-271.

4. Ягудин, Р. В. Инновационные технологии управления жилой недвижимостью / Р. В. Ягудин // Вестник ИНЖЭКОНа. – 2008. – № 1 (20). – С. 489-492.

Куликова Л.В. – старший преподаватель кафедры «Строительные конструкции» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: lyutova_lyudmila@mail.ru.