



СЕРВЕЙИНГ КАК СИСТЕМА ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Я. В. Калустян

*ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,
2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.
E-mail: yana.kalustyan@gmail.com*

Получена 06 сентября 2018; принята 21 сентября 2018.

Аннотация. Становление и развитие рынка недвижимости требует поиска и изучения различных систем управления. Исследование мировой практики свидетельствует, что применение профессиональных методов управления портфелем недвижимости позволяет повысить эффективность его использования. В статье изучены вопросы развития сервейинга как действенного инструмента управления недвижимостью в современных условиях. Дана характеристика концепции сервейинга. Показана эволюция понятия «сервейинг» от земельных работ до управления недвижимостью. Представлены теоретические подходы к его трактовке. Уточнено и раскрыто понятие сервейинга. Исследованы составляющие, функции, основные принципы, цели и задачи, а также отличительные особенности сервейинга. Рассмотрены функциональные модели сервейинговой деятельности.

Ключевые слова: недвижимость, управление недвижимостью, сервейинг, концепция сервейинга, сервейеры.

СЕРВЕЙІНГ ЯК СИСТЕМА ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Я. В. Калустян

*ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.
E-mail: yana.kalustyan@gmail.com*

Отримана 06 вересня 2018; прийнята 21 вересня 2018.

Анотація. Становлення і розвиток ринку нерухомості вимагає пошуку і вивчення різних систем управління. Дослідження світової практики свідчить, що застосування професійних методів управління портфелем нерухомості дозволяє підвищити ефективність його використання. У статті вивчені питання розвитку сервейінга як дієвого інструменту управління нерухомістю в сучасних умовах. Дана характеристика концепції сервейінга. Показано еволюцію поняття «сервейінг» від земельних робіт до управління нерухомістю. Представлені теоретичні підходи до його трактування. Уточнено та розкрито поняття сервейінга. Досліджено складові, функції, основні принципи, цілі та завдання, а також відмінні риси сервейінга. Розглянуто функціональні моделі сервейінгової діяльності.

Ключові слова: нерухомість, управління нерухомістю, сервейінг, концепція сервейінгу, сервейери.

SERVEING AS A SYSTEM OF EFFECTIVE REAL ESTATE MANAGEMENT IN MODERN CONDITIONS

Yana Kalustyan

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,

2, Derzhavina Str., Makiivka, DPR, 86123.

E-mail: yana.kalustyan@gmail.com

Received 06 September 2018; accepted 21 September 2018.

Abstract. The formation and development of the real estate market requires the search and study of various management systems. The study of world practice shows that the use of professional methods of managing a real estate portfolio can improve the efficiency of its use. The article deals with the formation and development of serving as an effective tool for real estate management in modern conditions. A characteristic of the serving concept is given. The evolution of the concept of «serving» from land works to real estate management is shown. Theoretical approaches to its interpretation are presented. Clarified and disclosed the concept of serving. The components, functions, basic principles, goals and objectives, as well as the distinctive features of serving, were studied. The functional models of servicing activity are considered.

Keywords: real estate, property management, serveing, serveing concept.

Введение

Строительство – ключевая отрасль национальной экономики, основа ее стабильности и развития. Отличительной чертой строительных проектов является комплексность и многогранность, что усложняет процесс осуществления управления ими. Постоянно увеличивающиеся объемы строительных работ способствуют тому, что вопросы, связанные с управлением недвижимостью, всегда актуальны, что требует поиска и внедрения эффективных механизмов и моделей управления.

Управление недвижимостью – это деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью. Объекты недвижимости создаются или приобретаются в собственность для предпринимательской деятельности или для удовлетворения личных или общественных (социальных) потребностей. В соответствии с этим и задачи управления недвижимостью, и способы их решения имеют свои особенности [1].

Система управления недвижимостью должна быть адекватна современным условиям, поскольку призвана решать задачи, связанные с владением и эксплуатацией недвижимого

имущества. Повышение эффективности использования объектов недвижимости на сегодня является одной из главных задач осуществления финансово – хозяйственной деятельности.

Анализ последних исследований и публикаций

Вопросам управления недвижимостью посвящены труды Дж. Фридмана, Г. Харрисона, А. Н. Асаула, С. А. Ершовой, С. В. Грибовского, А. В. Черняка и др. П. Г. Грабовый является основоположником научно-образовательного направления – «Экспертиза и управление недвижимостью». К. Ю. Кулаков исследовал особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга. Несмотря на глубокое и всестороннее исследование различных аспектов управления недвижимостью различного функционального назначения, недостаточно изученными остаются вопросы, связанные с особенностями реализации концепции сервейинга на современном этапе развития рынка недвижимости.

Цель исследования

Целью работы является изучение дальнейших перспектив применения сервейинга в качестве эффективного инструмента управления недвижимостью.

Основной материал

Изучение мирового и отечественного опыта показывает, что только применение профессионального подхода к управлению недвижимым имуществом позволяет существенно повысить его эффективность в интересах собственников, пользователей недвижимости, государства и

общества в целом. Такой концептуальный подход к управлению недвижимостью носит название «сервейинг» [2].

Сервейинг возник в Англии на стыке XV и XVI столетий. С течением времени понятие «сервейинг» претерпевало изменения, углублялось и эволюционировало (рисунок 1).

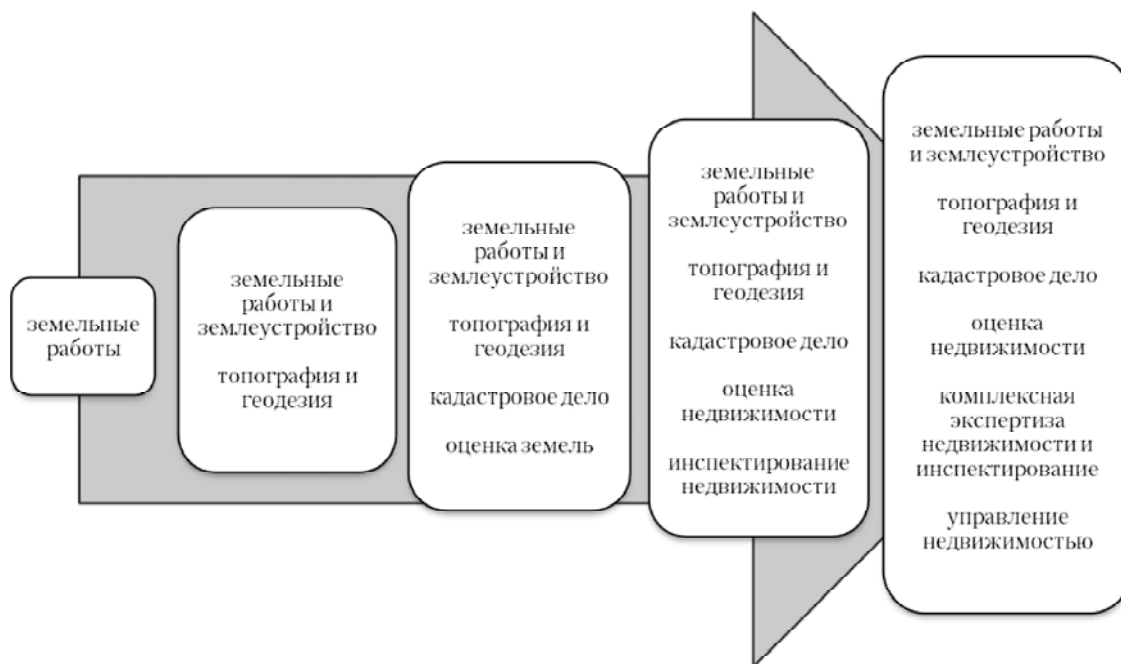


Рисунок 1. Трансформация понятия «сервейинг».

Сервейинг, как особый вид профессиональной деятельности на рынке недвижимости, вобрал в себя целый ряд специализаций, от землеустроительных, геодезических работ и картографии до инспектирования, комплексной экспертизы, оценки и управления объектами недвижимости [2].

Международное Общество Истории Сервейинга и измерений (International Institution for the History of Surveying and Measurement) «сервейинг» определяет как понятие, имеющее отношение к сбору данных, связанных с описанием характеристик земной поверхности и представлением их, как правило, в виде карт, планов или цифровых моделей. Таким образом, понятие сервейинг может иметь отношение как к небольшому земельному участку под домом, так и ко всей поверхности Земли [3].

Американский Конгресс Сервейинга и Картографии (American Congress on Surveying & Mapping – ACSM) определяет сервейинг как науку 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 [4].

Рассмотрим как современные исследователи подходят к пониманию такого явления как «сервейинг». Необходимо отметить тот факт, что интерпретация понятия «сервейинг» различными авторами напрямую зависит от того, в каком контексте они его рассматривают (таблица 1).

Таблица 1. Теоретические подходы к трактовке понятия «сервейинг»

Автор	Характеристика
Грабовый П. Г. [5]	Сервейинг – профессиональная коммерческая деятельность хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости, включающая широкий комплекс экспертных и управленческих услуг, обеспечивающих эффективность процессов создания, эксплуатации, реновации и ликвидации объекта недвижимости.
Кулаков К. Ю. [2]	Сервейинг – 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.
Грабовый П. Г. [6]	Сервейинг – комплексное, системное управление недвижимостью на всех этапах жизненного цикла объектов, основная задача которого состоит в том, чтобы существенно повысить ее эффективность в интересах собственников, пользователей недвижимости, государства и общества в целом.
Горбачевская В. Ю., Антонова П. Г. [7]	Сервейинг – совокупность юридических, технических, экономических и управленческих экспертиз недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от ее использования.
Чудинов С. А. [8]	Сервейинг – анализ и поиск оптимальных решений, аудит и контроль процессов управления с целью предотвращения неэффективного использования муниципальной недвижимости и значительного уменьшения финансовой нагрузки на местные бюджеты.
Асылбаев А. Б. [9]	Сервейинг – метод осуществления системного подхода по формированию, эксплуатации, развитию и эффективному управлению недвижимостью.
Павлова Л. И. [10]	Сервейинг – общенаучный подход для исследования, вариантного проектирования, анализа и экспертизы такого многоуровневого объекта, как город.

На рисунке 2 в упрощенном виде представлены составляющие системы сервейинга, ее основные принципы, цели, задачи и особенности функционирования.

Сфера недвижимости чрезвычайно многогранна, поскольку здесь пересекаются интересы различных экономических субъектов. Недвижимость служит основой для осуществления хозяйственной деятельности, что делает управление ею столь важным и требующим повышенного профессионализма процессом. Современные реалии таковы, что именно сервейинг

призван стать тем инструментом, который позволит эффективно управлять столь непростым объектом, как недвижимость. И здесь на передний план выходят профессиональные участники рынка недвижимости – инженеры – сервейеры.

Обеспечение комплексного подхода к управлению таким сложным объектом, как недвижимое имущество, достигается за счет того, что сервейеры сопровождают этот процесс на всех стадиях жизненного цикла, что наглядно отображено в таблице 2.

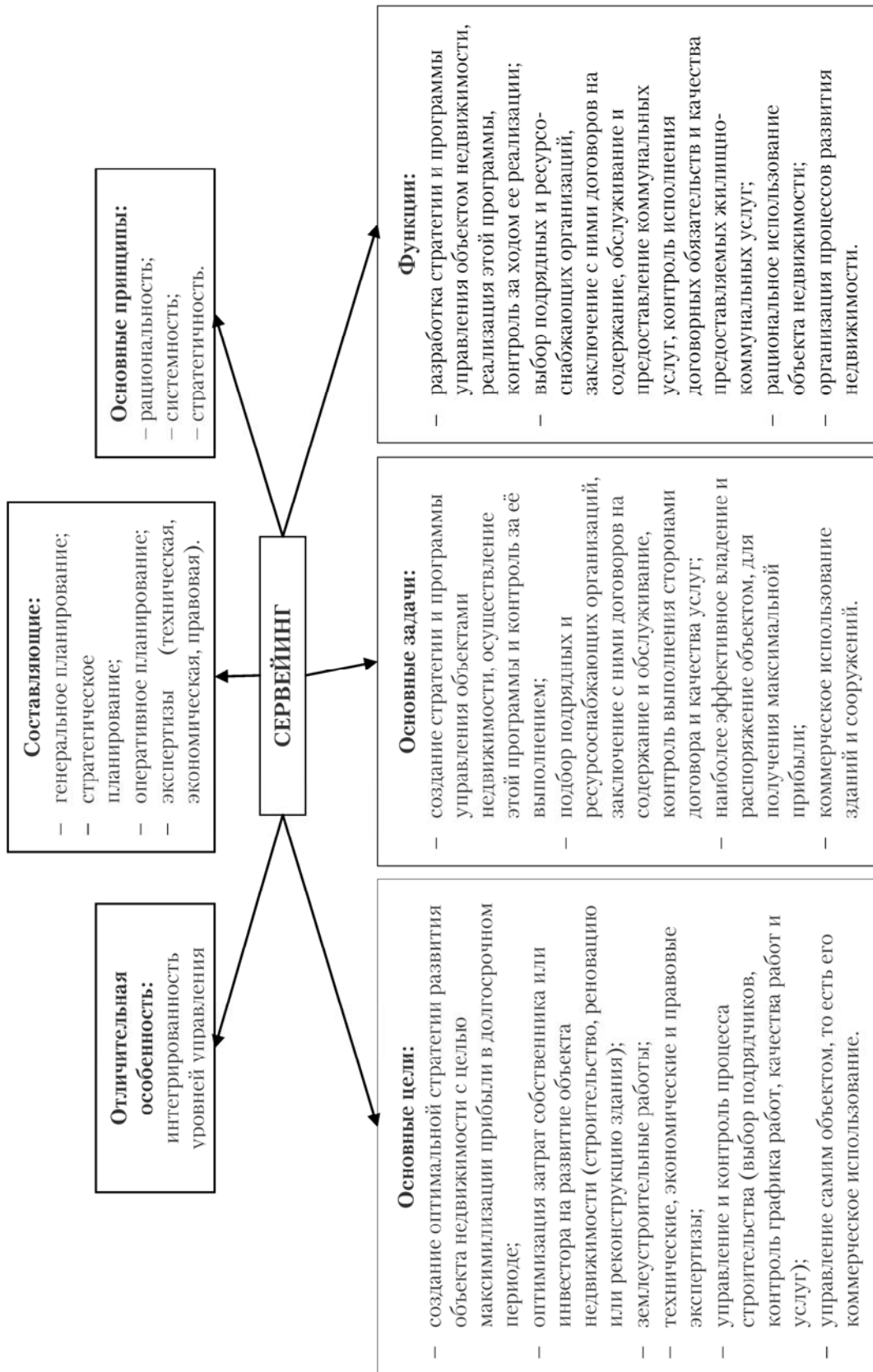


Рисунок 2. Сервейинг как система эффективного управления недвижимостью.

Таблица 2. Систематизация видов сервейинговых услуг в соответствии с концепцией сервейинга и жизненным циклом объекта недвижимости [11]

Стадии ЖЦ объекта недвижимости	Этапы концепции сервейинга		
	Анализ	Планирование	Реализация и оценка
Проектирование	Экспертиза объекта недвижимости	Планирование процессов создания и реконструкции объекта	Оценка затрат на реализацию проекта
Создание	Анализ и мониторинг рынка недвижимости	Планирование процессов эксплуатации и использования	Реализация проекта
Эксплуатация	Анализ и мониторинг рынка недвижимости	Планирование процессов эксплуатации и использования	Оценка результатов управления объектом Оценка стоимости объекта
Прекращение использования	Анализ и мониторинг рынка недвижимости Экспертиза объекта недвижимости	Планирование процессов ликвидации объекта	Оценка результатов управления объектом Оценка стоимости объекта
Снос	Экспертиза объекта недвижимости	Планирование процессов ликвидации объекта	Оценка стоимости объекта и обоснование необходимости его сноса

Функции сервейеров: сбор, предоставление и обработка информации об объектах недвижимости; подготовка и внедрение проектов по застройке; оценка и управление недвижимостью; ремонт, реконструкция и модернизация зданий; строительная инспекция и экспертиза; продажа и аренда коммерческой недвижимости [12]. На рисунке 3 приведены функциональные модели сервейинговой деятельности.

Исходя из данных, представленных на рисунке 3, видно, что базовой моделью сервейинговой деятельности является управление объектом недвижимости, однако следует отметить характерную черту сервейинга – все модели взаимосвязаны и могут интегрироваться.

Отличительными особенностями концепции сервейинга являются комплексность проработки вопросов управления, системность в решении возникающих проблем, стратегическое видение перспектив будущего и ориентация на решение прикладных управленческих задач. Эти конкурентные преимущества отличают сервейинг от традиционного управления недвижимостью, являясь залогом успешного применения новой системы. К преимуществам сервейинговой компании можно отнести и

объективность, оптимизацию операционных расходов, избавление собственника от всех хлопот, связанных с эксплуатацией государственной недвижимости, освобождение от многочисленных переговоров с проектировщиками, подрядчиками, арендаторами, эксплуатирующим и обслуживающим персоналом, при этом одновременно решается главная цель – обеспечение стабильного гарантированного дохода от введенных площадей [13].

Выводы

Таким образом, сервейинг является эффективным инструментом управления недвижимостью различного функционального назначения, адекватное применение которого позволит в полной мере раскрыть и реализовать ее потенциал, а также получить максимальную экономическую выгоду от ее эксплуатации. Необходимо подчеркнуть, что степень эффективности сервейинга напрямую зависит от профессионализма инженеров-сервейеров, которые должны осуществлять свою деятельность на принципах системности, комплексности, добросовестности и конфиденциальности.



Рисунок 3. Функциональные модели сервейинговой деятельности.

Литература

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, А. В. Карасев. – М. : МИКХиС, 2001. – 332 с.
2. Кулаков, К. Ю. Особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике / К. Ю. Кулаков // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 543–544.
3. International Institution for the History of Surveying and Measurement. – Electron. dan. – Access mode : <http://www.new-sland.ru>. – Title from the screen.
4. ACSM. American Congress on Surveying & Mapping. – Electron. dan. – Access mode : <https://web.archive.org/web/20040401154730/http://www.acsm.net:80/index.html>. – Title from the screen.
5. Сервейинг: организация, экспертиза и управление: практикум / П. Г. Грабовый, Т. Ю. Овсянникова, Н. Ю. Яськова [и др.]. – М. : НИУ МГСУ, 2016. – 272 с.
6. Грабовый, П. Г. Сервейинг: системный анализ управления земельно-имущественным комплексом / П. Г. Грабовый // Строительство. – Электрон. дан. – М. : НИУ МГСУ, 2019. – Режим доступа: <http://mgsu.ru/postupayushchim/Magistratura/>

References

1. Asaul, A. N. ; Karasev A. V. Real Estate Economics. – M. : MIKHiS, 2001. – 332 p. (in Russian)
2. Kulakov, K. Yu. Features of the modern development of the theory and practice of serving concept in the global economy. In: *Modern problems of science and education*. 2014. № 6. PP. 543–544. (in Russian)
3. International Institution for the History of Surveying and Measurement. – Access mode : <http://www.new-sland.ru>. – Title from the screen.
4. ACSM. American Congress on Surveying & Mapping. – Access mode : <https://web.archive.org/web/20040401154730/http://www.acsm.net:80/index.html>. – Title from the screen.
5. Grabovy P. G.; Ovsyannikova T. Yu.; Yaskova N. Y. [and others]. Survey: organization, expertise and management: practical work. – M.: NRU MGSU, 2016. – 272 p. (in Russian)
6. Grabovyy, P. G. Surveying: system analysis of the management of the land and property complex. In: *Building*. – Access mode : <http://mgsu.ru/postu-payushchim/Magistratura/Perechenrealizuemykh-programm/construction/surveying-system-analyses-the-management-of-land-and-property-complex.php>. – Title from the screen. (in Russian)

- Perechen-realizuemykh-programm/construction/surveying-system-analyses-the-management-of-land-and-property-complex.php. – Загл. с экрана.
7. Горбачевская, Е. Ю. Современные подходы к управлению жилыми объектами недвижимости / Е. Ю. Горбачевская, П. Г. Антонова // Жилищные стратегии. 2016. Т. 3. № 2. С. 83–94.
 8. Чудинов, С. А. Сервейинг как механизм управления муниципальной недвижимостью / С. А. Чудинов // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. 2013. № 1. С. 183–188.
 9. Асылбаев, А. Б. Экономические аспекты сервейинга как концептуальной системы анализа и управления недвижимостью / А. Б. Чудинов // Вестник КРСУ. 2014. № 11. С. 100–103.
 10. Павлова, Л. Ю. Сервейинг и генетика города / Л. Ю. Павлова // Международный научно-технический журнал. 2014. № 3. С. 15–20.
 11. Ломакина, С. А. Развитие сервейинговых услуг в управлении коммерческой недвижимостью: автореф. дисс. канд-та эк. наук / С. А. Ломакина. – М., 2007. – 27 с.
 12. Бизнес словарь: Сервейинг. – Электрон. дан. – [М. : НДП «Альянс Медиа»], [2003–2019]. – Режим доступа : http://www.businessvoc.ru/content/document_r CF50EC 59-3E94-421D-8CD7-EFB4-B9B19C87.html. – Загл. с экрана.
 13. Лютова, Л. В. Сервейинг как система профессионального управления недвижимостью / Л. В. Лютова // Ползуновский вестник. 2011. № 1. С. 99–104.
 7. Gorbachevskaya, E. Yu.; Antonova P. G. Modern approaches to the management of residential real estate. In : *Housing strategies*. 2016. Vol. 3. № 2. PP. 83–94. (in Russian)
 8. Chudinov, S. A. Surveying as a mechanism for managing municipal real estate. In: *Economics and Management: Analysis of Trends and Development Prospects*. 2013. № 1. PP. 183–188. (in Russian)
 9. Asylbaev, A. B. Economic aspects of servinging as a conceptual system for analyzing and managing real estate. In: *Bulletin of KRSU*. 2014. № 11. PP.100–103. (in Russian)
 10. Pavlova, L. Yu. Serving and the genetics of the city. In: *International Scientific and Technical Journal*. 2014. № 3. PP. 15–20. (in Russian)
 11. Lomakina, S. A. Development of servinging services in the management of commercial real estate: author. diss. Ph. D. (Economics). – M., 2007. P. 27 (in Russian)
 12. Business Dictionary: Survey. – Access mode : http://www.businessvoc.ru/content/document_r CF50EC 59-3E94-421D-8CD7-EFB4-B9B19C87.html. – Title from the screen. (in Russian)
 13. Lyutova, L. V. Surveying as a system of professional real estate management. In: *Polzunovsky Herald*. 2011. № 1. PP. 99–104. (in Russian)

Калустян Яна Валентиновна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: обеспечение социально-экономического развития города, управление недвижимостью разного функционального назначения.

Калустян Яна Валентинівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: забезпечення соціально-економічного розвитку міста, управління нерухомістю різного функціонального призначення.

Yana Kalustyan – Ph. D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Real Estate Management; Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the economic and social development of the city, property management of various functional purpose.