



МЕТОДЫ И СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

М. А. Гракова, Н. Ю. Малова

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.

E-mail: natali8703@rambler.ru

Получена 10 мая 2019; принята 24 мая 2019.

Аннотация. В статье рассмотрены теоретические аспекты управления недвижимостью, в том числе в разрезе ее функционального назначения. Изучены существующие подходы к трактовке термина «управление недвижимостью», а также его отдельные разновидности («управление коммерческой недвижимостью», «управление жилой недвижимостью» и «управление общественной (специальной) недвижимостью»). В рамках управляющего воздействия на объекты недвижимости изучена специализация управляющих процессов, методы управления объектами. Рассмотрен зарубежный опыт управления недвижимостью как вид профессиональной деятельности, рассмотрены основные услуги данного вида деятельности. В рамках действующего законодательства рассмотрены основные способы управления недвижимостью, среди которых особое внимание уделено аренде, доверительному управлению, концессии, управлению специализированной организацией. Осуществлена детализация способов управления в приложении к жилой, коммерческой, промышленной и социально-культурной недвижимости.

Ключевые слова: управление недвижимостью, функциональное назначение, методы управления недвижимостью, способы управления недвижимостью.

МЕТОДИ ТА ЗАСОБИ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

М. А. Гракова, Н. Ю. Малова

ДОН ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,

2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.

E-mail: natali8703@rambler.ru

Отримана 10 травня 2019; прийнята 24 травня 2019.

Анотація. У статті розглянуто теоретичні аспекти управління нерухомістю, у тому числі в розрізі її функціонального призначення. Вивчено існуючі підходи до трактування терміна «управління нерухомістю», а також його окремих різновидів («управління комерційною нерухомістю», «управління житловою нерухомістю» і «управління громадською (спеціальною) нерухомістю»). У межах керуючого впливу на об'єкти нерухомості вивчена спеціалізація керуючих процесів, методи управління об'єктами. Розглянуто зарубіжний досвід управління нерухомістю як вид професійної діяльності, розглянуто основні послуги даного виду діяльності. У межах чинного законодавства розглянуто основні засоби управління нерухомістю, серед яких особливу увагу приділено оренді, довірчому управлінню, концесії, управлінню спеціалізованою організацією. Здійснено деталізацію засобів управління по відношенню до житлової, комерційної, промислової та соціально-культурної нерухомості.

Ключові слова: управління нерухомістю, функціональне призначення, методи управління нерухомістю, засоби управління нерухомістю.

METHODS AND METHODS OF REAL ESTATE MANAGEMENT OF VARIOUS FUNCTIONAL PURPOSE

Marina Grakova, Nataliia Malova

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,

2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.

E-mail: natali8703@rambler.ru

Received 10 May 2019; accepted 24 May 2019.

Abstract. The article discusses the theoretical aspects of real estate management, including in the context of its functional purpose. Existing approaches to the interpretation of the term «property management», as well as its individual types («management of commercial real estate», «management of residential real estate» and «management of public (special) real estate») have been studied. Within the framework of managing the impact on real estate objects, the specialization of controlling processes and methods of managing objects have been studied. The foreign experience of real estate management as a type of professional activity is considered, the main services of this type of activity are considered. Under the current legislation, the main methods of real estate management were considered, among which special attention was paid to leasing, trust management, concessions, and management of a specialized organization. The detailed elaboration of management methods in the annex to residential, commercial, industrial and socio-cultural real estate has been carried out.

Keywords: property management, functional purpose, methods of property management, methods of property management.

Формулировка проблемы

В настоящее время экономика Донецкой Народной Республики характеризуется становлением всех видов рынков, и рынок недвижимости не является в данном случае исключением. Характерными признаками этапа становления являются формирование необходимой совокупности нормативно-правовых актов, определение инструментов государственного регулирования рынка, восстановление субъектного состава участников рынка и т. д. В результате осуществления данных мероприятий происходит усложнение социально-экономических отношений между участниками рынка недвижимости, что формирует необходимость выбора схем управления недвижимостью различного функционального назначения, сформированных на основании существующих методов, способов и механизмов управления в данной сфере. Таким образом, определение методических основ эффективного управления недвижимостью в разрезе отдельных ее видов является актуальной и своевременной задачей.

Анализ последних исследований и публикаций

Вопросы, посвященные управлению недвижимостью, в том числе в разрезе ее отдельных функциональных групп (жилая, коммерческая, промышленная и др.), достаточно широко изучаются отечественными и зарубежными учеными. Это обусловлено ролью объектов недвижимости в формировании валового внутреннего продукта, тесной связью данных объектов с другими элементами рыночной системы, такими как рынок потребительских товаров, инвестиционный и финансовый рынок. К числу авторов, рассматривающих в своих работах проблемы управления недвижимостью по широкому спектру вопросов можно отнести А. Н. Асаула [2], П. Г. Грабового [4], В. В. Иванова [5], С. В. Коланькова [6] и других исследователей. Проблемами управления недвижимостью по отдельным видам ее функционального назначения занимались Ж. А. Василенко [3], А. С. Лылов, А. П. Третьяков [9] и т. д. Однако наличие исследований по данной проблематике не исключает необходимости обобщения существующего опыта с целью

дальнейшего совершенствования теоретических и прикладных аспектов проблемы.

Целью исследования является теоретический анализ элементов системы управления недвижимостью для дальнейшего обоснования наиболее эффективных схем управления в разрезе ее отдельных функциональных составляющих.

Основной материал

В обобщенном виде под управлением понимают сознательное целенаправленное воздействие со

стороны субъектов, руководящих органов на людей и экономические объекты, осуществляемое с целью направить их действия и получить желаемые результаты [1, с. 426].

Поскольку управление недвижимостью является частным случаем управления в целом, то и подходы к трактовке данного термина не слишком отличаются от исходного понятия (таблица 1).

Представленные определения формируют обобщенное представление исследуемого термина без учета назначения объектов.

Таблица 1. Подходы к трактовке термина «управление недвижимостью»

Источник	Трактовка термина
А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов [2]	Реализация комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.
Ж. А. Василенко [3]	Совокупность процессов производства, потребления и обмена объектов недвижимости, а также работ и услуг, направленных на создание и изменение полезных свойств объектов недвижимости.
П. Г. Грабовый, Ю. Н. Кулаков, И. Г. Лукманов [4]	Осуществление конкретных видов управленческой деятельности, обеспечивающих функционирование и развитие объекта управления (единичного объекта или комплекса объектов), с целью максимально полного удовлетворения потребностей субъектов права пользования, владения и распоряжения этим объектом
В. В. Иванов, О. К. Хан [5]	Достижение экономических и социальных интересов собственников и пользователей недвижимостью, государства и общества в целом. Такое управление включает подготовку, принятие, организацию и контроль управленческих решений, направленных на полноценное использование недвижимости как предмета потребления, реального и потенциального актива.
С. В. Коланьков [6]	Связано с содержанием (эксплуатацией) недвижимости, когда выполняются работы по уборке помещений и прилегающей территории, вывозке и утилизации мусора, эксплуатации инженерных сетей и инженерного оборудования здания или сооружения (лифты, тепловые центры и т. д.), по текущему ремонту отдельных строительных конструкций, косметическому ремонту помещений, по обеспечению здания инженерными ресурсами (электроэнергией, теплом, водоснабжением, канализацией, пожарной и охранной сигнализацией и т. п.) и ряд других работ.
СТО ГС 01.0.01-03. «Единая система профессионального управления недвижимостью. Общие положения» [7]	Организация наиболее эффективного использования недвижимости в интересах его собственников, в том числе разработка программы управления объектом недвижимости, организация технической эксплуатации недвижимости, обеспечение объекта коммунальными услугами, маркетинг недвижимости, организация обслуживания пользователей недвижимости, обеспечение взаимоотношений с органами власти и коммунальными службами, управление проектами развития недвижимости

Альтернативным данному подходу, является подход сформированный в работе [8], авторы которого предлагают отдельные определения для

трактовки сущность коммерческой, жилой и общественной (специальной) недвижимостью (таблица 2).

Таблица 2. Трактовка термина «управление недвижимостью» с учетом функционального назначения объектов [8]

Термин	Трактовка термина
Управление коммерческой недвижимостью	деятельность, связанная с содержанием, технической эксплуатацией объекта, эффективным потреблением энергоресурсов, созданием условий для соответствующей коммерческой деятельности и направленная на получение максимальной прибыли от реализации прав и полномочий на недвижимость
Управление жилой недвижимостью	деятельность по содержанию, техническому обслуживанию объекта и эффективному, надежному предоставлению коммунальных услуг с целью создания, поддержания и улучшения комфортных, безопасных условий проживания жильцам, в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов, а также деятельность, направленная на эффективное использование недвижимости от реализации прав и полномочий на жилую недвижимость, в т. ч. по эффективному потреблению энергоресурсов
Управление общественной (специальной) недвижимостью	деятельность по содержанию, техническому обслуживанию объекта и эффективному предоставлению коммунальных услуг, направленная на создание, поддержание и улучшение определенных условий на объекте недвижимости, в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов для соответствующей социальной деятельности и направленная на снижение затрат по эксплуатации объекта, в т. ч. за счет энергосбережения и повышения энергоэффективности, а также деятельность, направленная на получение дохода от реализации прав и полномочий на недвижимость (владение, пользование, распоряжение)

В рамках исследуемой проблематики стоит отметить необходимость универсального подхода к трактовке термина «управление недвижимостью», которое может быть детализировано и дополнено особенностями конкретных видов недвижимости в приложении к выполняемым ими функциям. При этом в трактовке термина следует учитывать такие подсистемы общей системы управления как методология, структура, техника и технологии управления.

Сложность и многоаспектность механизмов управления недвижимостью связаны прежде всего с ее характерными особенностями – физическими, экономическими и правовыми. Другими словами, недвижимость может выступать как объект гражданских прав (права собственности, застройки, право хозяйственного ведения, право оперативного управления и др.), материальный предмет (характеризуется конкретными границами, размером, площадью, объемом, качественными характеристиками) и экономический объект (выступает в качестве товара, источника прибыли для собственника). Каждая из перечисленных специфических особенностей может в конкретных ситуациях выступать в качестве ключевой и, соответственно, определять

методы и способы управления объектами недвижимости.

Следует отметить, что такие факторы, как наличие у объектов недвижимости конкретных этапов жизненного цикла, а также выделение недвижимых объектов определенного функционального назначения, позволяют говорить о следующей специализации в сфере управления недвижимостью:

- процессная (стадийная) – управление одним или группой однородных процессов системы управления недвижимостью (например, специализация в проектировании, реконструкции и капитальном ремонте, финансировании и т. д.);
- функциональная – специализация в выполнении конкретной функции управления (например, специализации в планировании системы управления недвижимостью);
- объектная – специализация в управлении объектами недвижимости по их видовому (например, жилых домов или коммерческой недвижимости) и/или территориальному (например, на территории конкретного района, города, области) признаку;
- технологическая – специализация в выполнении однородных технологических операций

управления как процесса обработки и преобразования информации [9].

Управление недвижимостью может быть внутренним и внешним.

Внутреннее управление недвижимостью – это деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т. п.).

Внешнее управление недвижимостью – это деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленных на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил [2].

Правовую базу управления недвижимостью формируют международные нормы и правила, а также законодательные и нормативные акты конкретного государства. Например, в России к ним относятся Гражданский, Жилищный, Градостроительный, Земельный, Водный, Лесной кодексы, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и др. [10–13].

В условиях рыночной экономики выделяют следующие методы управления недвижимостью:

- правовые – обеспечивают распределение и комбинирование прав на недвижимость;
- экономические – обеспечивают управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости;
- организационные – обеспечивают организационное влияние на процессы управления недвижимостью;
- технические – обеспечивают содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

В зависимости от функционального назначения объектов недвижимости может меняться и главная цель управления: для жилых домов – это обеспечение долговечности и поддержание высокого уровня технико-эксплуатационных характеристик здания, для коммерческой недвижимости – получение максимального дохода от ее эксплуатации. Однако, в любых условиях, достижение главной цели должно

способствовать выполнению первоочередных задач управления недвижимостью, а именно:

- улучшение условий жизнедеятельности и жизнеобеспечения населения;
- рациональное использование земельных ресурсов;
- обеспечение сохранности, рационального использования и развития недвижимого имущества;
- обеспечение государственных, региональных и местных интересов в процессе разработки и реализации комплексных программ возведения и развития объектов недвижимости и земельно-имущественных комплексов;
- создание и поддержание инфраструктуры рынка недвижимости;
- формирование и развитие форм и методов финансирования операций с недвижимостью;
- уменьшение издержек на содержание объектов недвижимости и повышение доходности от их использования и т. д.

Впервые управление недвижимостью (real estate management, REM) как вид деятельности появился в начале прошлого века [14]. Первой его формой было корпоративное управление недвижимостью промышленных организаций. Оно было сосредоточено на физическом поддержании функционирования объекта.

В настоящее время в странах Западной Европы и Северной Америки управление недвижимостью представляет собой развитую и чрезвычайно эффективную сферу деятельности, основными услугами которой являются:

1. Facility management – это управление инфраструктурой организации. Главными задачами facility management являются инженерно-техническая эксплуатация, обслуживание инфраструктуры, создание комфорта. Функции facility management многообразны – от организации уборки помещений до управления службами охраны.
2. Property management – включает в себя, кроме технической эксплуатации объекта, также осуществление административно-правового управления – реализацию площадей объекта, дополнительное коммерческое использование площадей, ведение всего юридического и финансового документооборота по объекту,

а также управление объектом как портфелем активов и повышение ставки капитализации.

3. Building management – управленческая деятельность по фазам жизненного цикла здания – управление проектированием объекта, возведением, строительством, утилизацией и сносом, консультирование по вопросам технических заданий проектирования, выбору инженерных систем, разработке системы технической эксплуатации объекта.
4. Asset management – деятельность по управлению финансовыми потоками собственника недвижимости [15].

В российских и украинских реалиях сфера профессионального управления недвижимостью, получившего в зарубежной практике название сервейинг, только развивается. Наибольшее распространение в настоящее время получили такие виды сервейинга как facility management и property management, в рамках которых следует выделить управление специализированной организацией (управляющей компанией), аренду, доверительное управление, концессию и аутсорсинг. Отметим, что законодательных ограничений по использованию всех указанных способов управления в любом из секторов недвижимости практически нет, но за последнее десятилетие постепенно произошла дифференциация отдельных подходов к управлению в зависимости от функционального назначения объектов недвижимости (таблица 3).

Управление специализированной компанией, так называемой управляющей компанией, наиболее часто используется в секторе жилой недвижимости, и является одним из трех способов управления, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, а именно: управление собственниками помещений объекта недвижимости; управление специализированной организацией (управляющей компанией); управление товариществом собственников жилья либо потребительским кооперативом [12].

Управляющая организация – это юридическое лицо, основанное для выполнения хозяйственно-эксплуатационных функций, связанных с санитарно-техническим содержанием многоквартирных домов [12].

Управляющая организация выполняет посреднические услуги в поставках ресурсов, таких как электроэнергия и водоснабжение, осуществляет обслуживание, ремонт и содержание дома. Выступает как единый заказчик перед ресурсоснабжающими организациями от лица всех собственников жилья подведомственного дома и как единый исполнитель коммунальных услуг – перед жителями.

Следует отметить, что управляющие организации могут иметь разную специализацию – только обслуживание, или только управление, а также выполнять обе данные функции.

Наиболее распространенным методом управления недвижимостью любого функционального назначения, как за рубежом, так и в России, является аренда. С одной стороны, сдача в аренду объектов недвижимости – это один из видов предпринимательской деятельности, с другой стороны, – это эффективный способ получения за соответствующую плату необходимых зданий, сооружений, нежилых или жилых помещений. В этом проявляется двойственная экономическая сущность аренды [2].

Право сдачи объектов недвижимости в аренду принадлежит собственникам и лицам, установленным законом. Арендодатель (собственник объекта или лицо, уполномоченное на это законом или собственником) обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование или только во временное пользование [11].

Стоит отметить, что в отечественных условиях наиболее проблемной остается аренда в секторе жилой недвижимости из-за недостаточной проработанности законодательно-нормативной базы, что способствует значительному объему «теневой» аренды на жилищном рынке.

Понятие доверительного управления имуществом введено в законодательство Российской Федерации в качестве самостоятельной правовой формы управления чужим имуществом – осуществления всех правомочий собственника в едином процессе предпринимательской деятельности по управлению чужим имуществом [11].

Таблица 3. Отдельные способы управления недвижимостью в разрезе ее функционального назначения

Способ управления	Основные функции в соответствии с функциональным назначением недвижимости			
	жилая 2	коммерческая 3	промышленная 4	социально-культурная 5
1				
Аренда	<p>Пользование имуществом в соответствии с договором; содержание имущества*, текущий ремонт**, надзор за сохранностью вверенного имущества; своевременное внесение платы за пользование имуществом и т. д.</p>			
Доверительное управление	<p>Извлечение дохода и увеличение стоимости объекта собственности; содержание имущества*; хранение технической документации; заключение договоров по ремонту и с поставщиками коммунальных услуг; контроль качества коммунальных услуг; поиск и привлечение арендаторов; формирование арендной политики; взаимодействие с арендаторами; надзор за сохранностью вверенного имущества и т. д.</p>			
Концессия	<p>Создание объекта; пользование имуществом в соответствии с договором; содержание имущества*, текущий и капитальный ремонт**, модернизация объекта**, надзор за сохранностью вверенного имущества; своевременное внесение платы за пользование имуществом и т. д.</p>			
Управление специализированной организацией (управляющей компанией)	<p>Содержание имущества*; хранение технической документации; заключение договоров по ремонту и с поставщиками коммунальных услуг; контроль качества коммунальных услуг; регистрационный учет граждан и выдача справок; информационные услуги гражданам; управление оплатой и взыскание задолженности и т. д.</p>	<p>Содержание имущества*; хранение технической документации; заключение договоров по ремонту и с поставщиками коммунальных услуг; контроль качества коммунальных услуг; поиск и привлечение арендаторов; формирование арендной политики; взаимодействие с арендаторами; оптимизация хозяйственной деятельности объекта; предоставление интересов владельца объекта и государственные интересы в инспекциях и контролирурующих органах; системы охраны территории и т. д.</p>	<p>Содержание имущества*; хранение технической документации; заключение договоров по ремонту и с поставщиками коммунальных услуг; контроль качества коммунальных услуг; оптимизация хозяйственной деятельности объекта; предоставление интересов владельца объекта и государственных контролирующих органов; системы охраны территории и т. д.</p>	

*технические осмотры и обходы; сезонная подготовка к эксплуатации; текущий и капитальный ремонт; уборка помещений и прилегающих территорий;

** если предусмотрено положениями договора.

Объектами доверительного управления могут быть: предприятия и другие имущественные комплексы; отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу; ценные бумаги; права, удостоверенные ценными бумагами; исключительные права и другое имущество [11].

В соответствии с законодательством доверительным управляющим является индивидуальный предприниматель или коммерческая организация (за исключением унитарного предприятия). Доверительный управляющий становится таковым только с момента его государственной регистрации в качестве предпринимателя и при условии договора о доверительном управлении.

По мнению многих авторов, в том числе и А. Н. Асаула, альтернативы доверительному управлению, когда речь идет о зданиях, которые исторически использовались разными организациями под различные цели, нет. Во-первых, только при доверительном управлении реализуется объектный принцип финансирования: техническое содержание и затраты на эксплуатацию финансируются из собственных доходов и не требует дотаций из бюджета. Сам управляющий, как правило, инвестирует в развитие объекта, но никогда не претендует на долю собственности. Во-вторых, у здания появляется хозяин. В-третьих, только профессиональный менеджмент позволяет объекту развиваться не хаотично, а в соответствии с внятной и долгосрочной концепцией [2]. Несмотря на это, доверительное управление объектами недвижимости как форма предпринимательской деятельности еще не получило широкого распространения ни в России, ни в Украине, ни в других постсоветских странах.

Концессия – это форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказании услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях. По концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет

создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением) (далее – объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности [16].

Концессия наиболее часто используется в управлении государственной и муниципальной недвижимостью, требующей значительных финансовых вложений в мероприятия по реконструкции и восстановлению ее технико-эксплуатационных характеристик.

Выводы

Проведенное в работе исследование позволило установить, что при отсутствии единого подхода к трактовке термина «управление недвижимостью» в теории и практике хозяйствования отсутствуют единые подходы к методам, способам и механизмам управления недвижимостью различного функционального назначения. На данном этапе развития науки в области управления объектами недвижимости основными методами управления недвижимостью являются правовые, экономические, организационные и технические. Основными способами управления недвижимостью являются аренда, доверительное управление, концессия и управление специализированной организацией. При этом выбор способа управления напрямую зависит от функционального назначения такого объекта.

Литература

1. Современный экономический словарь [Текст] / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 512 с.

References

1. Reisberg, B. A.; Lozovsky, L. Sh.; Starodubtseva, E. B. Modern Economic Dictionary [Text]. – M.: INFRA-M, 2017. – 512 p. (in Russian)

2. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов [Текст] / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. – СПб. : Гуманистика, 2007. – 250 с.
3. Василенко, Ж. А. Управление недвижимостью [Текст] : учебное пособие / Ж. А. Василенко. – Ростов на Дону : Рост. гос. строит. ун-т, 2008. – 98 с.
4. Экономика и управление недвижимостью [Текст] : учебник для вузов / П. Г. Грабовый, Ю. Н. Кулаков, И. Г. Лукманова [и др.] ; под общ. ред. П. Г. Грабового. – Смоленск : Смолин-Плюс ; М. : АСВ, 1999. – 567 с.
5. Иванов, В. В. Управление недвижимостью [Текст] / В. В. Иванов, О. К. Хан. – М. : ИНФРА-М, 2007. – 225 с.
6. Коланьков, С. В. Управление недвижимостью [Электронный ресурс] : учебник / С. В. Коланьков. – Саратов : АйПиЭр-Медиа, 2019. – 202 с. – Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/78735.html>.
7. СТО ГС 01.0.01-03. Единая система профессионального управления недвижимостью. Общие положения [Электронный ресурс] // Бесплатная интернет библиотека – электронные материалы. – [М., 2017]. – Режим доступа : <http://docx.lib-i.ru/29ekonomika/267186-1-sto-01001-03-edinaya-sistema-professionalnogo-upravleniya-nedvizhimostyu-obshchie-polozheniyaobshchie-polozheniya-vvedenie-edin.php>.
8. Лылов, А. С. Управление недвижимостью: развитие понятийного аппарата [Текст] / А. С. Лылов, А.П. Третьяков // Теория и практика мировой науки. 2016. № 4. С. 48–53.
9. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика [Текст] : учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. – М. : Издательство Юрайт, 2014. – 517 с.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 15.12.2018 // Консультант-Плюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 года № 51-ФЗ [Электронный ресурс] / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 18.03.2019 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс] / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 29.07.2017 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.
2. Asaul, A. N. ; Abaev, H. S. ; Molchanov, Yu. A. Management, operation and development of property complexes [Text]. – SPb. : Humanism, 2007. – 250 p. (in Russian)
3. Vasilenko, J. A. Property Management [Text]. – Rostov on Don : Rostov State University of Civil Engineering, 2008. – 98 p. (in Russian)
4. Grabovy, P. G. ; Kulakov, Yu. N. ; Lukmanova, I. G. [et al.]. Economics and Real Estate Management [Text]. – Smolensk : Smolin-Plus ; M. : ACB, 1999. – 567 p. (in Russian)
5. Ivanov, V. V. ; Khan, O. K. Property Management [Text]. – M. : INFRA-M, 2007. – 225 p. (in Russian)
6. Kolankov, S. V. Real Estate Management [Electronic resource]. – Saratov : IPR-Media, 2019. – 202 p. – Access mode : <http://www.iprbookshop.ru/78735.html>. (in Russian)
7. STO GS 01.0.01-03. Unified system of professional real estate management. General provisions [Electronic resource]. – Access mode : <http://docx.lib-i.ru/29ekonomika/267186-1-sto-01001-03-edinaya-sistema-professionalnogo-upravleniya-nedvizhimostyu-obshchie-polozheniyaobshchie-polozheniya-vvedenie-edin.php>. (in Russian)
8. Lylov, A. S. ; Tretyakov, A. P. Property management: development of the conceptual apparatus [Text]. In: *Theory and practice of world science*. 2016. № 4. Pp. 48–53. (in Russian)
9. Busov, V. I. ; Polyakov, A. A. Real estate management [Text]. – M. : Publishing house Yurayt, 2014. – 517 p. (in Russian)
10. The Town Planning Code of the Russian Federation dated December 29, 2004. № 190-FZ [Electronic Resource]. – Access mode : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/. (in Russian)
11. Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994. № 51-FZ [Electronic resource]. – Access mode : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/. (in Russian)
12. The Housing Code of the Russian Federation dated December 29, 2004. № 188-FZ [Electronic resource]. – Access mode : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/. (in Russian)
13. On state registration of rights to real estate and transactions with it [Electronic resource] : Federal law of July 21, 1997. № 122-FL. – Access mode : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/. (in Russian)
14. Facilities Management. Good Practice Guide. Version 1.0 [Electronic resource]. – Access mode : <https://www.melbourne.vic.gov.au/SiteCollectionDocuments/good-practice-guide-facilities-management.pdf>.
15. Kavrakov, D. Facility and Property Management – Find the Differences or the Points of Convergence [Electronic resource]. In: *EuroFM Publication «Insight»*. 2015. Issue 33. Pp. 1–6. – Access mode :

13. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 21.07.1997 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/.
14. Facilities Management. Good Practice Guide. Version 1.0 [Electronic resource] / Facility Management Association of Australia Ltd. – Melbourne : s. n., 2012. – Access mode : <https://www.melbourne.vic.gov.au/SiteCollectionDocuments/good-practice-guide-facilities-management.pdf>.
15. Kavrakov, D. Facility and Property Management – Find the Differences or the Points of Convergence [Electronic resource] // EuroFM Publication. 2015. Issue 33. Pp. 1–6. – Access mode : http://www.tcapital.bg/presentations/FMvsPM_1_ENG_TCM.pdf.
16. О концессионных соглашениях [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 21.07.2005 // КонсультантПлюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/.

Гракова Марина Анатольевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: управление недвижимостью различного функционального назначения.

Малова Наталия Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экономическая эффективность реконструкции жилищного фонда, усовершенствование государственной жилищной политики.

Гракова Марина Анатоліївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: управління нерухомістю різного функціонального призначення.

Малова Наталія Юріївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: економічна ефективність реконструкції житлового фонду, удосконалення державної житлової політики.

Grakova Marina – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Property Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: property management of various functional purposes.

Malova Nataliia – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Property Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: economic efficiency of the housing stock reconstruction, improvement of the state housing policy.