



ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Н. А. Тарханова, Т. П. Норкина

*ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,
2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 286123.*

E-mail: norkinat@inbox.ru

Получена 18 ноября 2020; принята 27 ноября 2020.

Аннотация. В статье дан теоретический анализ понятийного аппарата, уточнены понятия объекта недвижимости, коммерческой недвижимости, управления объектами недвижимости, организации наиболее эффективного управления недвижимостью. Проанализировано распределение доходов от сдачи объекта недвижимости в аренду, продажа имущества по поручению учредителя управления, развитие объекта недвижимости в целях повышения его коммерческой привлекательности, направления консервация объекта управления и передача объекта управления в залог. Сформулирован механизм управления объектами коммерческой недвижимости, развивающий положения инвестиционной оценки, разработаны рекомендации по внедрению предложенного механизма для собственников и управляющих объектами коммерческой недвижимости. Выявлены основные недостатки и ошибки в управлении недвижимостью на различных этапах его развития. Одним из важнейших вопросов в экономической науке и практике является управление объектами недвижимости. Текущая экономическая ситуация в стране обуславливает актуальность исследования в этой области. В этих условиях особое значение приобретает проблема управления объектами недвижимости, проведение анализа инвестиционной привлекательности объектов недвижимости, т. е. оценка характеристик условий функционирования объекта, определяющих доходность инвестиций. В имеющихся научных разработках по управлению и инвестициям в недвижимость не уделяется должного внимания описанному выше вопросу. Поэтому в современных условиях для эффективного управления объектами недвижимости актуальной является разработка методических рекомендаций для создания механизма такого управления.

Ключевые слова: управление объектами недвижимости, распределение доходов от сдачи объекта недвижимости в аренду, продажа имущества по поручению учредителя управления, развитие объекта недвижимости, принципы и методы оценки объектов недвижимости, анализ инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ: ПРОБЛЕМИ І ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Н. О. Тарханова, Т. П. Норкіна

*ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 286123.*

E-mail: norkinat@inbox.ru

Отримана 18 листопада 2020; прийнята 27 листопада 2020.

Анотація. У статті дано теоретичний аналіз понятійного апарату, уточнені поняття об'єкта нерухомості, управління об'єктами нерухомості, організація найбільш ефективного використання нерухомості. Проаналізовано розподіл доходів від здачі об'єкта нерухомості в оренду, продаж майна за дорученням засновників управління, розвиток об'єкта нерухомості з метою підвищення його комерційної привабливості, напрямки консервації об'єкта управління і передача об'єкта управління в заставу. Сформульовано

механізм управління об'єктами комерційної нерухомості, що розвиває положення інвестиційної оцінки, розроблені рекомендації щодо впровадження запропонованого механізму для власників і керуючих об'єктами комерційної нерухомості. Виявлено основні недоліки і помилки в управлінні нерухомістю на різних етапах його розвитку. Управління об'єктами нерухомості є одним з найважливіших питань в економічній науці і практиці. Актуальність дослідження в галузі управління об'єктами нерухомості обумовлена поточною економічною ситуацією в країні. У цих умовах особливого значення набуває проблема управління об'єктами нерухомості, проведення аналізу інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості, тобто оцінка характеристик умов функціонування об'єкта, що визначає прибутковість інвестицій. У наявних наукових розробках з управління та інвестицій у нерухомість не приділяється належної уваги до описаного вище питання. Тому для ефективного управління об'єктами нерухомості актуальною є розробка методичних рекомендацій для створення механізму такого управління.

Ключові слова: управління об'єктами нерухомості, розподіл доходів від здачі об'єкта нерухомості в оренду, продаж майна за дорученням засновників управління, розвиток об'єкта нерухомості, принципи і методи оцінки об'єктів нерухомості, аналіз інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості.

THEORETICAL ASPECTS OF REAL ESTATE MANAGEMENT: PROBLEMS AND WAYS OF THEIR SOLUTION

Nina Tarkhanova, Tatyana Norkina

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, st. Derzhavin, Makeevka, DPR, 286123.*

E-mail: norkinat@inbox.ru

Received 18 November; accepted 27 November

Abstract. The article provides a theoretical analysis of the conceptual apparatus, clarifies the concepts of real estate, commercial real estate, real estate management, the organization of the most effective real estate management. The distribution of income from the lease of a property, sale of property on behalf of the founder of the management, the development of the property in order to increase its commercial attractiveness, directions of conservation of the management object and the transfer of the management object as a pledge are analyzed. A mechanism for managing commercial real estate objects has been formulated, which develops the provisions of an investment assessment, recommendations for the implementation of the proposed mechanism for owners and managers of commercial real estate objects have been developed. The main shortcomings and mistakes in real estate management at various stages of its development are revealed. Real estate management is one of the most important issues in economic science and practice. The relevance of research in the field of real estate management is due to the current economic situation in the country. In these conditions, the problem of real estate management, analysis of the investment attractiveness of real estate, i.e. assessment of the characteristics of the operating conditions of the object that determine the return on investment. The existing scientific developments on management and investment in real estate do not pay due attention to the issue described above. Therefore, in modern conditions, for the effective management of commercial real estate objects, it is relevant to develop guidelines for creating a mechanism for such management.

Keywords: management of real estate, distribution of income from the lease of a property, sale of property on behalf of the founder of the management, development of a property, principles and methods of real estate appraisal, analysis of the investment attractiveness of real estate.

Введение

В современных условиях особую актуальность приобретают вопросы, связанные с управлением объектами недвижимости, и прежде всего это касается недвижимости в коммерческой сфере.

Коммерческая недвижимость становится важным объектом инвестирования как приносящая доход.

Все большее число инвесторов, желающих вложить свой капитал в коммерческую

недвижимость, появляется на рынке. Поэтому актуальным является проведение анализа инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости, т. е. оценка характеристик условий функционирования объекта, определяющих доходность инвестиций. Такой анализ дает наибольшую ценность инвестору, если будет определено количественное значение инвестиционной привлекательности, позволяющее ранжировать недвижимость, представленную на рынке.

Анализ последних исследований и публикаций

В экономической литературе последних десятилетий содержится ряд исследований, посвященных управлению коммерческой недвижимостью. Наиболее значительный вклад внесли такие авторы, как С. Н. Максимов, А. Н. Асаул, Л. М. Каплан, Ю. П. Панибратов, А. С. Роботов, А. Ф. Ключев, С. А. Ершова. Однако эти исследования носят фрагментарный характер и не содержат структурно-целостных предложений по построению механизма управления недвижимостью.

Цель исследования

Целью исследования является теоретический анализ понятийного аппарата, уточнение принципов и методов управления объектами недвижимости и выявление направлений усовершенствования эффективности управления объектами недвижимости.

Основной материал

В настоящее время управление недвижимостью в ДНР как самостоятельное направление деятельности находится в зачаточном состоянии. В Республике недостаточно разработана правовая база управления недвижимостью, ощущается острая нехватка квалифицированных специалистов по данному направлению, отсутствует налаженная система подготовки и переподготовки кадров по управлению недвижимостью, отсутствуют единые стандарты и методики по управлению недвижимостью.

Теоретический анализ показал, что среди ученых и практиков отсутствует единое мнение

относительно понятия «управление недвижимостью». Одни авторы рассматривают управление недвижимостью как предпринимательскую деятельность по выполнению всей совокупности работ, связанных с исполнением любых допускаемых гражданским законодательством правомочий собственника недвижимого имущества, другие – как осуществление комплекса мероприятий, связанных с поддержанием объекта недвижимости в работоспособном состоянии и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости в интересах собственника, третьи – как систематическое совершение фактических и юридических действий в отношении объекта недвижимости любой формы собственности [9].

Существует различная классификация объектов недвижимости в зависимости от того, какой признак взят за критерий классификации. В зависимости от возможности приносить доход различают коммерческую недвижимость и некоммерческую. В экономической науке нет четкого понимания того, какой вид доходов приносит недвижимость, поэтому нередко к коммерческой недвижимости относят и некоммерческую (жилье, административные здания, земельные участки и т. -д.). По мнению А. Н. Асаула, к коммерческой недвижимости относятся здания и сооружения, а также земельные участки под ними, которыми законодательно разрешено и целесообразно пользоваться посредством организации бизнеса, предполагающей приносить доход в виде арендных платежей или перепродажи [1].

В основу управления недвижимостью положены интересы собственника, которые, несмотря на значительные различия, имеют общую черту – получение максимального дохода. Речь идет прежде всего о функциональном инвестировании, заключающегося в том, что собственник желает в течение определенного периода получить максимальный доход от эксплуатации объекта, а затем перепродать его по максимально возможной цене. Максимальный доход собственник может получить, не эксплуатируя объект, а сразу его перепродать с целью получения максимального дохода (спекулятивная инвестиция). Средством защиты от инфляции является увеличение стоимости объекта недвижимости, что соответствует интересам

собственника. Наконец, собственник может использовать объект недвижимости для организации бизнеса либо для личного пользования при условии сокращения расходов на эксплуатацию объекта. Использование недвижимости повышает при прочих равных условиях престиж собственника, что несомненно соответствует его интересам.

Существует непонимание владельцами (собственниками) объектов недвижимости важности профессионального подхода к управлению недвижимостью, что связано как с новизной соответствующей проблематики, так и с недоверием к деятельности управляющих компаний.

Профессиональный подход к управлению коммерческой недвижимостью содержит определенные принципы, такие как системность, целенаправленность, компетентность, конфиденциальность, добросовестность, эффективное использование объекта недвижимости, пообъектность, разделение собственности на недвижимость и управление недвижимостью, документирование операций, профессиональное поведение. Что касается перечисленных выше принципов, то следует отметить, что, во-первых, их необходимо структурировать, а во-вторых, их целесообразно дополнить такими принципами, как комплексность и корректность, моделирование и компьютеризация. Компьютеризация дает возможность сформировать базу данных, необходимых для анализа и проведения многовариантных расчетов относительно наиболее рационального, эффективного использования объекта недвижимости, а моделирование заключается в составлении экономико-математических моделей оценки эффективности использования объектов недвижимости, прежде всего коммерческой.

Процесс управления имущественным комплексом – это совокупность мероприятий, которые способствуют достижению целей управления объектами недвижимости на условиях эффективности, безопасности и устойчивости [4].

Эффективность означает обеспечение наилучшего использования объекта при минимизации затрат на управление имущественным комплексом.

Безопасность означает обеспечение защиты учредителя управления от рисков утраты и отчуждения его имущества.

Устойчивость означает обеспечение стабильного потока доходов от управления имущественным комплексом и / или гарантированное получение иной выгоды от этой деятельности выгодоприобретателем [2].

Направления управления имущественным комплексом выбираются учредителем управления. В случае предоставления учредителем управления права выбора способа управления недвижимостью управляющей компании, последняя выбирает способ, который в данном конкретном случае наиболее полно отвечает условиям эффективности, безопасности и устойчивости.

Управление объектом недвижимости, сданного в аренду, фиксируется в договоре, в соответствии с которым распределяются доходы от сдачи объекта в аренду и осуществляется финансирование работ по ремонту, эксплуатации, реставрации и реконструкции объекта. Учредителем управления может быть физическое или юридическое лицо, распоряжающееся объектом недвижимости, а выгодоприобретателем является получатель дохода от управления недвижимостью, в интересах которого осуществляется управление объектом недвижимости. Выгодоприобретателем является, как правило, собственник либо иное лицо, обозначенное собственником объекта. Обычно 30 % доходов получает учредитель управления, распоряжение объектом недвижимости осуществляет учредитель управления или выгодоприобретатель. Когда не обозначен выгодоприобретатель, учредитель управления становится и выгодоприобретателем, в этом случае 50 % доходов получает управляющая компания, которая использует их на финансирование работ по ремонту, эксплуатации, реставрации и реконструкции объектов недвижимости, 20 % доходов также поступают в распоряжение управляющей компании в качестве вознаграждения за эффективное управление. В зависимости от технического состояния объекта управления и иных факторов доли доходов могут варьироваться [5].

Одним из важных направлений управления недвижимостью является осуществление продажи имущества по поручению учредителя управления. Организация управляющей компанией продажи объекта управления по максимально возможной цене, которая определяется,

как правило, в ходе проведения открытых торгов на право покупки объекта. Рыночная стоимость объекта управления является стартовой ценой открытых торгов, рассчитанная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Подготовку иной необходимой для проведения торгов документации обеспечивает управляющая компания, а также предоставляет помещение, оборудование и персонал для проведения торгов. Полученные по результатам торгов средства перечисляются на специально открытый для целей управления объектом расчетный счет. Компенсация управляющей компании всех расходов осуществляется с данного счета, понесенных ею в связи с организацией и проведением торгов, а также выплачивается вознаграждение управляющей компании в согласованном с учредителем управления размере. Право управляющей компании на продажу объекта управления может быть оформлено в виде опциона [10].

В целях повышения коммерческой привлекательности и рыночной стоимости может осуществляться развитие объекта недвижимости (в рамках предпродажной подготовки), что должно соответствовать выбранному варианту наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Развитие объекта управления включает в себя следующие мероприятия: высвобождение объекта; поиск площадей для перемещения всех видов текущего использования (инвесторов, заинтересованных в приобретении бизнеса) либо ликвидация последних, организация перемещения (переезда); осуществление в установленном порядке ремонтно-строительных работ.

Прекращение использования объекта управления подразумевает обеспечение управляющей компанией консервации объекта управления, остановку работ по его эксплуатации и развитию, а также перевод объекта в запас в соответствии с законодательством Республики о создании запасов.

Привлечение заемных средств для финансирования работ по перепрофилированию, ремонту, реконструкции и реставрации объекта управления под обеспечение объекта управления происходит путем передачи объекта управления в залог. Этот процесс осуществляется в

соответствии с гражданским законодательством Донецкой Народной Республики. Передача в залог объектов управления, находящихся в государственной собственности, не допускается [6].

Выводы

Таким образом, можно сделать вывод, что рынок объектов недвижимости является недостаточно развивающимся в Республике. Хотя и предпринимаются попытки привести управление объектами недвижимости к единым стандартам, но на данный момент единых принципов в этой области не сформулировано. Предложенные учеными и практиками профессиональные принципы управления объектами недвижимости необходимо структурировать и дополнить такими, как : корректность и комплексность, компьютеризация и моделирование. Компьютеризация позволит сформировать базу, необходимую для проведения многовариантных расчетов, позволяющих выявить наиболее эффективное использование объектов недвижимости, а моделирование даст возможность разработать экономико-математические модели для оценки социально-экономической эффективности использования недвижимости. Ситуация на многих объектах недвижимости оставляет желать лучшего, часто управление осуществляется без какой-либо системы или механизма, что негативно сказывается на эффективности их функционирования.

Управление недвижимостью необходимо осуществлять исходя из инвестиционной привлекательности объекта. Анализ инвестиционной привлекательности чрезвычайно важен для оценочных фирм, девелоперских компаний, кредитных учреждений и др., являющихся субъектами рынка недвижимости. Анализ инвестиционной привлекательности даст возможность с минимальными издержками и максимальным доходом управлять недвижимостью в интересах собственника, что в итоге будет способствовать реновации недвижимости. Целесообразно разработать механизм управления недвижимостью, что даст возможность осуществлять научно обоснованную оценку эффективности каждого мероприятия по преобразованию объекта недвижимости и обосновывать управленческие

решения. Механизм управления должен включать в себя соответствующие алгоритмы и

методики по оценке эффективности содержания и эксплуатации объекта недвижимости.

Литература

1. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов ; под ред. А. Н. Асаула. 18-е изд., испр. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2018. – 353 с.
2. Бузова, И. А. Управление недвижимостью [Текст] / И. А. Бузова. М. : Дело, 2019. 241 с.
3. Бусов, В. И. Управление недвижимостью. Теория и практика. [Текст] : учебник / В. И. Бусов, А. А. Поляков. М. : Юрайт, 2016. 228 с.
4. Грибовский, С. В. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / С. В. Грибовский. М. : Маросейка, 2019. 298 с.
5. Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс [Текст] : учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев ; 2-е изд., испр. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2019. 347 с.
6. Кожевина, О. В. Зарубежная практика использования организационных моделей управления эффективностью в государственном секторе экономики [Текст] // Фундаментальные исследования. 2014. № 11–9. С. 2027–2031.
7. Коланьков, С. В. Управление недвижимостью [Электронный ресурс] : учебник / С. В. Коланьков. Саратов : АйПиЭрМедиа, 2019. 202 с. Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/78735.html>.
8. Максимов, С. Н. Управление развитием недвижимости. [Текст] : учебник / С. Н. Максимов. М. : Проспект, 2019. 336 с.
9. Peihuang, W. Real estate development projects and economic evaluation of the characteristics [Текст] / W. Peihuang // *Industrial Technology & Economy*. 2016. P. 52–53.
10. Property Classification [Электронный ресурс] / Michigan State Tax Commission. Michigan : s. n., 2018. Режим доступа : https://www.michigan.gov/documents/treasury/ClassificationReal-Property_-195107_7.pdf.
11. Слюсаренко, В. А. Определение стоимости недвижимого имущества. [Текст] : учебник / В. А. Слюсаренко. М. : Academia, 2017. 288 с.
12. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью [Текст] : учебное пособие / Е. А. Савельева. М. : Вузковский учебник, НИЦ ИНФРА-М, 2018. 336 с.
13. Управление стоимостью объектов недвижимости [Текст] / Н. И. Трухина, Г. А. Калабухов, А. А. Полетаев, А. Ю. Кистерев // *Международный научный журнал «Инновационная наука»*. 2017. № 4. С. 197–199.
14. Федотова, М. А. Девелопмент в недвижимости [Текст] / М. А. Федотова. М. : КноРус, 2019. 284 с.

References

1. Asaul, A. N.; Zagidullina, G. M.; Lyulin, P. B. Economics of Real Estate [Text] : textbook for universities. M. : Yurayt Publishing House, 2018. 353 p. (in Russian)
2. Buzova, I. A. Real estate management [Text]. M. : Delo, 2019. 241 p. (in Russian)
3. Busov, V. I.; Polyakov A. A. Property Management. Theory and practice [Text] : textbook. M. : Yurayt, 2016. 228 p. (in Russian)
4. Gribovsky, S. V. Assessment of the value of real estate [Text]. M. : Maroseyka, 2019. 298 p. (in Russian)
5. Grover, R.; Solovyov, M. M. Real estate management. International training course: textbook for undergraduate and graduate studies [Text]. 2nd edition, rev. and suppl. M. : Yurayt Publishing House, 2019. 347 p. (in Russian)
6. Kozhevina, O. V. Foreign practice of using organizational models of efficiency management in the state sector of the economy [Text]. In: *Fundamental research*. 2014. No. 11–9. P. 2027–2031. (in Russian)
7. Kolankov, S. V. Real Estate Management [Electronic resource] : textbook. Saratov : IPRMedia, 2019. 202 p. Access mode : <http://www.iprbookshop.ru/78735.html>. (in Russian)
8. Maksimov, S. N. Management of real estate development [Text] : textbook. M. : Prospect, 2019. 336 p. (in Russian)
9. Peihuang, W. Real estate development projects and economic evaluation of the characteristics [Text]. In: *Industrial Technology & Economy*. 2016. PP. 52–53.
10. Property Classification [Electronic resource]. Michigan : s. n., 2018. Access mode : https://www.michigan.gov/documents/treasury/ClassificationRealProperty_195107_7.pdf.
11. Slyusarenko, V. A. Determination of the value of real estate [Text] : textbook. M. : Academia, 2017. 288 p. (in Russian)
12. Savelyeva, E. A. Economics and real estate management [Text] : educational tutorial. M. : University textbook, SIC INFRA-M, 2018. 336 p. (in Russian)
13. Trukhina, N. I.; Kalabukhov, G. A.; Poletaev, A. A.; Kisterev, A. Yu. Management of the cost of real estate objects [Text]. In: *International scientific journal «Innovative science»*. 2017. № 4. PP. 197–199. (in Russian)
14. Fedotova, M. A. Real estate development. [Text]. M. : KnoRus, 2019. 284 p. (in Russian)

Тарханова Нина Алексеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической теории и информационно-стоимостного инжиниринга ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: проблемы внешнеэкономической деятельности предприятия.

Норкина Татьяна Павловна – старший преподаватель кафедры экономической теории и информационно-стоимостного инжиниринга ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: конкурентоспособность современного города.

Тарханова Ніна Олексіївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економічної теорії та інформаційно-вартісного інжинірингу ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: проблеми зовнішньоекономічної діяльності підприємства.

Норкіна Тетяна Павлівна - старший викладач кафедри економічної теорії та інформаційно-вартісного інжинірингу ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: конкурентоспроможність сучасного міста.

Tarkhanova Nina – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Economic Theory and Information-Cost Engineering Department; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: problems of foreign economic activity of enterprise.

Norkina Tatyana – Senior teacher; Economic Theory and Information-Cost Engineering Department; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: competitiveness of modern city.