

ОРГАНИЗАЦИОННО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ЛЕКЦИЯ 1



ЦЕЛИ ДИСЦИПЛИНЫ

- **ИЗУЧЕНИЕ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫХ ОСНОВ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ;**
- **УЧЕТ СПЕЦИФИКИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОСНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫМИ ЕЕ ВИДАМИ.**

ЗАДАЧИ КУРСА

- **ФОРМИРОВАНИЕ ЗНАНИЙ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОСНОВ УПРАВЛЕНИЯ;**
- **ОЗНАКОМЛЕНИЕ С БАЗОВЫМИ ПОЛОЖЕНИЯМИ ТЕОРИИ УПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПРИМЕНИМОСТЬ К НЕДВИЖИМОСТИ;**
- **ЗНАКОМСТВО С ОСНОВНЫМИ ПОНЯТИЯМИ: ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ И Т.Д.;**
- **ИЗУЧЕНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ И ПРАКТИЧЕСКИХ ОСНОВ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА ПРОТЯЖЕНИИ ЕЕ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА.**

ЧТО ТАКОЕ «УПРАВЛЕНИЕ»?

- **УПРАВЛЕНИЕ — ЭТО ПРОЦЕСС ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФУНКЦИЙ ПЛАНИРОВАНИЯ, ОРГАНИЗАЦИИ, МОТИВАЦИИ И КОНТРОЛЯ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ФОРМУЛИРОВАНИЯ И ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННЫХ ЦЕЛЕЙ.**
- **УПРАВЛЕНИЕ — ФУНКЦИЯ ОРГАНИЗОВАННЫХ (УПОРЯДОЧЕННЫХ) СИСТЕМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩАЯ СОХРАНЕНИЕ ИХ ОПРЕДЕЛЕННОЙ СТРУКТУРЫ, ПОДДЕРЖАНИЕ РЕЖИМА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, РЕАЛИЗАЦИЮ ИХ ПРОГРАММ И ЦЕЛЕЙ (ГДЕ ЦЕЛЬ — ИДЕАЛЬНЫЙ, ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ).**

УПРАВЛЕНИЕ ЛЮБЫМИ ПРОЦЕССАМИ

**ЭТО СЛОЖНАЯ И МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАДАЧА, СВЯЗАННАЯ С
ВЗАИМОДЕЙСТВИЕМ МНОГИХ ИНТЕГРАЦИОННЫХ НАЧАЛ —
ПЛАНИРОВАНИЕМ, ОРГАНИЗАЦИЕЙ, КООРДИНАЦИЕЙ, МОТИВАЦИЕЙ И
КОНТРОЛЕМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ НОРМАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ
ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОГО И ЭФФЕКТИВНОГО ТРУДА ЗАНЯТЫХ РАБОТНИКОВ И
ПОЛУЧЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ ЦЕЛЯМ.**

РАССМАТРИВАЯ «УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ» -

СЛЕДУЕТ ИСХОДИТЬ ИЗ НЕОДНОЗНАЧНОСТИ ЭТОГО ПОНЯТИЯ.

- С ОДНОЙ СТОРОНЫ, ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ПОНИМАЮТ РУКОВОДСТВО СОЗДАНИЕМ, ФУНКЦИОНИРОВАНИЕМ И РАЗВИТИЕМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,**
- С ДРУГОЙ СТОРОНЫ — ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СУБЪЕКТОВ ПО РАЦИОНАЛЬНОМУ РАСПРЕДЕЛЕНИЮ ВСЕВОЗМОЖНЫХ РЕСУРСОВ: ДЕНЕГ, РАБОЧЕЙ СИЛЫ, СЫРЬЯ, ТОПЛИВА, МАТЕРИАЛОВ.**

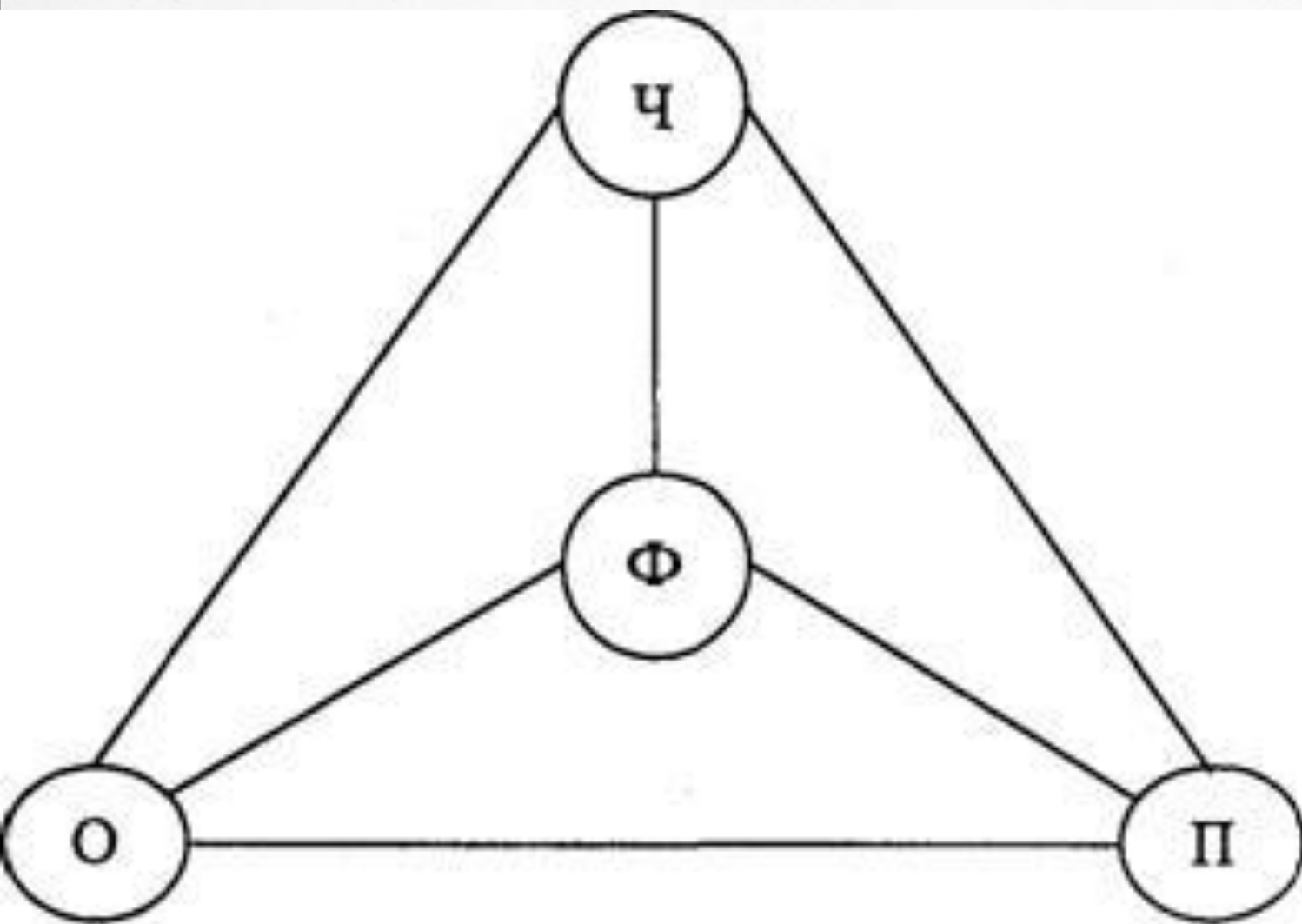
ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ

ВЫБОР ЛУЧШЕГО СПОСОБА ДЕЙСТВИЙ ИЗ НЕСКОЛЬКИХ ВОЗМОЖНЫХ.

**ЕСЛИ ПОПЫТАТЬСЯ ПРЕДСТАВИТЬ ПРОЦЕСС УПРАВЛЕНИЯ В ВИДЕ
ВЗАИМОСВЯЗЕЙ, ОБРАЗУЮЩИХ ТРЕУГОЛЬНИК**

ЧЕЛОВЕК — ПРИРОДА — ОБЩЕСТВО.

**ПОМЕСТИВ В ЦЕНТРЕ ФИРМУ, ТО НАМ ПРИДЕТСЯ СНАЧАЛА ПЕРЕЙТИ ОТ
ПЛОСКОГО ИЗОБРАЖЕНИЯ К ОБЪЕМНОМУ, А ЗАТЕМ УЖЕ ПРИБЕГНУТЬ К
СИСТЕМЕ КООРДИНАТ БОЛЕЕ ВЫСОКОГО ПОРЯДКА.**



УПРАВЛЕНИЕ САМО ПО СЕБЕ НЕ СУЩЕСТВУЕТ В ОТРЫВЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ (ФИРМЫ — Ф), ЛЮДЕЙ (Ч), ОБЩЕСТВА (О) И ПРИРОДЫ (П).

**СОСТАВЛЯЮЩАЯ Ч НА ЭТОЙ СХЕМЕ ОБОЗНАЧАЕТ СОТРУДНИКА
ФИРМЫ, ГЛАВНОГО КОМПОНЕНТА ЕЕ ВНУТРЕННЕЙ СРЕДЫ.**

**СОСТАВЛЯЮЩАЯ О ОБЪЕДИНЯЕТ ВСЮ ВНЕШНЮЮ СРЕДУ ФИРМЫ, В
КОТОРУЮ ВХОДЯТ ПОКУПАТЕЛИ И ПОСТАВЩИКИ, ПРАВИТЕЛЬСТВО И
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КОНКУРЕНТЫ И БАНКИ И Т. Д.**

ЛИНИЯ О—Ф ОБОЗНАЧАЕТ СВЯЗИ ФИРМЫ С ОБЩЕСТВОМ, Т. Е.

**МАРКЕТИНГ — УПРАВЛЕНИЕ ФИРМОЙ НА ОСНОВЕ УЧЕТА ВНЕШНИХ
ФАКТОРОВ.**

ЛИНИЯ Ч—Ф—П ОТОБРАЖАЕТ ОТНОШЕНИЯ ЧЕЛОВЕКА, КОМПАНИИ И ПРИРОДЫ, Т. Е. СИМВОЛИЗИРУЕТ ВЗАИМОСВЯЗЬ МЕЖДУ ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ И ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫМИ СИЛАМИ. СВЯЗУЮЩИМ ЗВЕНОМ МЕЖДУ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫМИ СИЛАМИ И ПРИРОДОЙ ЯВЛЯЮТСЯ СРЕДСТВА ПРОИЗВОДСТВА (ПРЕДМЕТЫ ТРУДА И СРЕДСТВА ТРУДА), ПОСКОЛЬКУ ПОСЛЕДНИЕ ВМЕСТЕ С ЛЮДЬМИ СОСТАВЛЯЮТ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЕ СИЛЫ.

ЛИНИЯ Ч—Ф ОБОЗНАЧАЕТ УПРАВЛЕНИЕ ВНУТРЕННИМИ ФАКТОРАМИ, Т. Е. МЕНЕДЖМЕНТ, А ЛИНИЯ Ф—П СИМВОЛИЗИРУЕТ УПРАВЛЕНЧЕСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФИРМЫ В РАМКАХ ПРОЦЕССА СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ (РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕСУРСОВ, АДАПТАЦИЯ К ВНЕШНЕЙ СРЕДЕ, ВНУТРЕННЯЯ КООРДИНАЦИЯ И ОРГАНИЗАЦИОННОЕ СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПРЕДВИДЕНИЕ). МАРКЕТИНГ И МЕНЕДЖМЕНТ, СВЯЗУЮЩИЕ ЛИНИИ О—Ф—Ч, ПРЕДСТАВЛЯЮТ СОБОЙ ДВЕ НЕРАЗРЫВНЫЕ СТОРОНЫ УПРАВЛЕНИЯ, ПРИ ЭТОМ ПЕРВЫЙ ВЫСТУПАЕТ В РОЛИ ГЕНЕРАТОРА ЦЕЛЕЙ, А ВТОРОЙ ПРИЗВАН ОБЕСПЕЧИТЬ ИХ ДОСТИЖЕНИЕ.

**«УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ» - КОМПЛЕКСНАЯ
СИСТЕМА УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ПОТРЕБНОСТЕЙ
КЛИЕНТОВ В КОНКРЕТНОМ ВИДЕ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**РАЗРАБОТКА И РЕАЛИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПОЗВОЛИТ
ВКЛЮЧИТЬ ЕЕ В ГРУППУ ЭФФЕКТИВНО РАБОТАЮЩИХ АКТИВОВ.**

СИСТЕМА КЛАССИФИКАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

СТАТЬЕЙ 130 ГК РФ ОПРЕДЕЛЕНЫ КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ, ПО КОТОРЫМ ВСЕ НЕДВИЖИМЫЕ ОБЪЕКТЫ МОГУТ БЫТЬ РАЗДЕЛЕНЫ НА ТРИ ГРУППЫ.

- К 1-й группе отнесены объекты, являющиеся недвижимостью по своей природе: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты.**
- К 2-й группе отнесены объекты, являющиеся недвижимостью по физическим свойствам: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие объекты. КРИТЕРИЙ 2-й группы — прочная связь объектов с землей, невозможность их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.**
- К 3-й группе относят воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. НЕСМОТЯ НА ЯВНУЮ ФИЗИЧЕСКУЮ ПРИРОДУ УКАЗАННЫХ ОБЪЕКТОВ КАК ДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ, ОНИ ЗАКОНОДАТЕЛЬНО ОТНЕСЕНЫ К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ НЕ ТОЛЬКО ВВИДУ ВЫСОКОЙ СТОИМОСТИ И НЕОБХОДИМОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА, НО И ПОТОМУ, ЧТО ОНИ ЯВЛЯЮТСЯ «ДВИЖУЩИМИСЯ УЧАСТКАМИ ТЕРРИТОРИИ», НАХОДЯЩИМИСЯ ПОД ЮРИСДИКЦИЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.**

Объекты недвижимости

Происхождение

Естественные (природные)

Искусственные (постройки)

Назначение

Земельные
участки

Леса и
многолетние
насаждения

Участки
недр и
водные
объекты

Жилая
недвижи-
мость

Производ-
ственная-
недвижи-
мость

Коммер-
ческая-
недвижи-
мость

Масштаб

Текущее использование
земельного участка

Земельный участок
в обороте

ТСЖ, управляющая
компания

Дом

Квартира

Комната

Второе жилье –
загородное жилье

Предприятия как
имущественный
комплекс

Здания и сооружения,
мосты, ж/д и автомаги-
страли, АЭП и др.

Офисы, магазины,
рестораны, гостиницы,
склады, гаражи

Готовность к
использованию

Готовые

Требующие реконструк-
ции или капитального
ремонта

Требующие завершения
строительства
(«незавершенка»)

ТАКЖЕ

**НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРИЗНАЕТСЯ И ОСОБЫЙ ОБЪЕКТ
ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ — ПРЕДПРИЯТИЕ КАК
ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС (СТ. 132 ГК).**

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ

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.

**КАК ВИД ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПОДРАЗУМЕВАЕТ
ВЫПОЛНЕНИЕ ВСЕХ ОПЕРАЦИЙ, С НЕЙ СВЯЗАННЫХ:**

- 1. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ;**
- 2. СТРОИТЕЛЬНЫЕ;**
- 3. РИЭЛТЕРСКИЕ;**
- 4. ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ;**
- 5. ЗАЛОГОВЫЕ И ОБМЕННЫЕ;**
- 6. А ТАКЖЕ ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ.**

СОДЕРЖАНИЕ ВИДОВ УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ ЗАНИМАЕТ ДВЕ ТРЕТИ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ.

**В ЕДИНОЙ СИСТЕМЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННО СТРОИТЕЛЬНАЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНИВАЕТСЯ В 4-6% ОТ ВНУТРЕННЕГО ВАЛОВОГО ПРОДУКТА (ВВП).**

ДОЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИЗДЕЛИЙ СОСТАВЛЯЕТ 4-6% ОТ ВВП.

**ДОЛЯ ПРОИЗВОДСТВА, СВЯЗАННОГО С ФУНКЦИОНИРОВАНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ – ОКОЛО 6%
ОТ ВВП.**

- **МНОГОАСПЕКТНОСТЬ САМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЕЁ СОДЕРЖАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБУСЛОВИЛИ ВЫСОКУЮ ЗНАЧИМОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩЕГО СОБОЙ СПЕЦИФИЧЕСКИЙ ПО СТРУКТУРЕ, МЕТОДАМ И ФОРМАМ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОМПЛЕКС ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**
- **УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НАХОДИТСЯ В «ПОЛЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЙ» ИНТЕРЕСОВ ГОСУДАРСТВА И ПОТРЕБИТЕЛЕЙ (СОБСТВЕННИКОВ, НАНИМАТЕЛЕЙ, АРЕНДАТОРОВ), СВЯЗАНО С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ В КАЧЕСТВЕ ТОВАРА, ИСТОЧНИКА ДОХОДА, ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО БЛАГА И РАССМАТРИВАЕТСЯ КАК МНОГОСТОРОННИЙ ПРОЦЕСС ОПТИМИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВ.**

ВОСПРОИЗВОДСТВА НАПРАВЛЕНО НА НЕПРЕРЫВНОЕ ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ И ВОЗМЕЩЕНИЕ ИХ ИЗНОСА ПУТЕМ РАЗРАБОТКИ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ:

- **НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,**
- **РЕКОНСТРУКЦИИ,**
- **МОДЕРНИЗАЦИИ,**
- **СОДЕРЖАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ,**
- **КАПИТАЛЬНОГО И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТОВ,**
- **УХОДА И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ,**
- **ПРОФИЛАКТИКИ.**

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО ПРЕДСТАВИТЬ В ВИДЕ ТРЕХ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ:

- **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ.**

ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ УПРАВЛЕНИЯ (ГРУППЕ ОБЪЕКТОВ) ДОЛЖНА БЫТЬ ЗАФИКСИРОВАНА ЦЕЛЬ, КОТОРУЮ УПРАВЛЕНИЕ ПРЕСЛЕДУЕТ И ДОСТИЖЕНИЮ КОТОРОЙ СЛУЖИТ ОБЪЕКТ.

- **ВЫБОР СПОСОБА ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛИ И ПОСТРОЕНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ.**

ВАЖНЕЙШИМ АСПЕКТОМ УПРАВЛЕНИЯ ЯВЛЯЕТСЯ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПОСОБА ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛИ, Т.Е. ДЕТАЛЬНЫХ, ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ ПЛАНОВ КОНКРЕТНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПОСТРОЕНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ.

- **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ.**

ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ ПОДРАЗУМЕВАЕТ ДОСТИЖЕНИЕ ЦЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ, ТО ЕСТЬ ОПРЕДЕЛЕННОГО КАЧЕСТВЕННОГО ИЛИ КОЛИЧЕСТВЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ) ЦЕНОЙ МАКСИМАЛЬНОЙ ЭКОНОМИИ РЕСУРСОВ.

ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ ОТНОШЕНИЯМ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЭТАПЫ УПРАВЛЕНИЯ КОНКРЕТИЗИРУЮТСЯ В СЛЕДУЮЩЕЙ ЛОГИЧЕСКОЙ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ:

- ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ (КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА, КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ, ПОЛОЖЕНИЕ ДЕЛ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ);**
- ПОСТАНОВКА ЦЕЛЕЙ И ЗАДАЧ УПРАВЛЕНИЯ;**
- ПРЕДЛАГАЕМЫЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ - АЛГОРИТМ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ И РЕШЕНИЯ ПОСТАВЛЕННЫХ ЗАДАЧ;**
- КОНТРОЛЬ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ.**

ГЛАВНЫМИ ЦЕЛЯМИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ЯВЛЯЮТСЯ:

- МАКСИМАЛЬНО ВОЗМОЖНОЕ ПОВЫШЕНИЕ ДОХОДНОСТИ ОБЪЕКТОВ;**
- СТИМУЛИРОВАНИЕ ЗА СЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ РАЗВИТИЯ РЕАЛЬНОГО
СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ, ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ К
ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ.**

ПРИ УПРАВЛЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЧИСЛО ОСНОВНЫХ ЗАДАЧ ВКЛЮЧАЮТ:

- **РОСТ ДОХОДОВ БЮДЖЕТОВ, ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ ДОХОДОВ ПУТЕМ УВЕЛИЧЕНИЯ ДОЛИ ПЛАТЕЖЕЙ ОТ НЕДВИЖИМОСТИ;**
- **ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ТЕРРИТОРИЙ;**
- **ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ, РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ЕЁ ПРОСТОГО И РАСШИРЕННОГО ВОСПРОИЗВОДСТВА;**
- **ОПТИМИЗАЦИЯ ИЗДЕРЖЕК НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ;**
- **РЕШЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ ЗАДАЧ, СВЯЗАННЫХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.**

- **ЗАДАЧИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ДОЛЖНЫ РАССМАТРИВАТЬСЯ СИСТЕМНО.**

ЭТО ПОЗВОЛИТ ПОЛУЧИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ЦЕЛОСТНОСТИ ИССЛЕДУЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, О СОСТОЯНИИ ЦЕЛОГО И ЧАСТЕЙ, О ВЗАИМОДЕЙСТВИИ ОБЪЕКТА С ВНЕШНЕЙ СРЕДОЙ, КАК ОДНОГО ИЗ УСЛОВИЙ ЕГО СУЩЕСТВОВАНИЯ, ОБ ОБЩИХ ЗАКОНОМЕРНОСТЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

- **В МЕХАНИЗМЕ УПРАВЛЕНИЯ РАССМАТРИВАЮТ КОМПЛЕКСНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, СОСТОЯЩИЙ ИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ИЛИ ЕГО ДОЛИ) И ВСЕХ СВЯЗАННЫХ С НИМ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ (ИЛИ ИХ ЧАСТЕЙ). ИСКЛЮЧАЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬ РАСПОРЯЖЕНИЯ ОДНОЙ ЧАСТЬЮ ОБЪЕКТА БЕЗ ДРУГОЙ, КОГДА ОНИ СОСТАВЛЯЮТ ЕДИНОЕ ЦЕЛОЕ.**

НЕТ ОДНОЗНАЧНОГО ТОЛКОВАНИЯ ТЕРМИНА УПРАВЛЕНИЕ.

В НАИБОЛЕЕ ОБЩЕМ ВИДЕ НАЗНАЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МОЖНО ОПРЕДЕЛИТЬ КАК ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ГАРАНТИРОВАННОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖЕЛАЕМОГО РЕЗУЛЬТАТА.

САМ РЕЗУЛЬТАТ ПОНИМАЕТСЯ КАК ЦЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ. ГЛОБАЛЬНОЙ ЦЕЛЬЮ УПРАВЛЕНИЯ В ЛЮБОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ СЛЕДУЕТ СЧИТАТЬ МАКСИМИЗАЦИЮ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ПОТРЕБНОСТЕЙ.

ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ В НАИБОЛЕЕ ОБЩЕМ ВИДЕ МОЖЕТ БЫТЬ ОПРЕДЕЛЕН КАК НЕКИЙ ПРОЦЕСС В РАМКАХ КОНКРЕТНОЙ СИСТЕМЫ.

СУБЪЕКТОМ УПРАВЛЕНИЯ ЯВЛЯЕТСЯ НОСИТЕЛЬ СУВЕРЕННОЙ ВОЛИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ.

ПРЕДМЕТ УПРАВЛЕНИЯ – ВСЕ, ЧТО НАХОДИТСЯ В ГРАНИЦАХ КОНКРЕТНОГО ПРОЦЕССА - ОБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ В ОПРЕДЕЛЕННОМ АСПЕКТЕ РАССМОТРЕНИЯ.

**УПРАВЛЯТЬ, ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ, МОЖНО ТОЛЬКО ПРОЦЕССОМ:
ВОСПРОИЗВОДСТВОМ В ЦЕЛОМ КАК ПРОЦЕССОМ, ИНВЕСТИРОВАНИЕМ,
ПРОЦЕССОМ РЕКОНСТРУКЦИИ, ПРОЦЕССОМ ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ И ДР.**

**УПРАВЛЕНЧЕСКОЕ РЕШЕНИЕ – ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ, ВЫБОР ЛУЧШЕГО ИЗ
НЕСКОЛЬКИХ ВОЗМОЖНЫХ СПОСОБА ДЕЙСТВИЙ ПО ИЗМЕНЕНИЮ СОСТОЯНИЯ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.**

**АРСЕНАЛ УПРАВЛЕНЧЕСКИ-ОРИЕНТИРОВАННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕТОДОВ
ДАЕТ ОТВЕТ НА ВОПРОС «ЧТО ДЕЛАТЬ?»**

**ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ МАКСИМАЛЬНО ВОЗМОЖНОЙ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ, КОМБИНИРОВАННЫХ И
ЕДИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, Т.Е. ВСЕСТОРОННЕЕ ОБОСНОВАНИЕ
НАИБОЛЕЕ ЦЕЛЕСООБРАЗНЫХ ВАРИАНТОВ РЕШЕНИЯ КОНКРЕТНЫХ ЗАДАЧ С
УЧЕТОМ ИМЕЮЩИХСЯ РЕСУРСНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ.**

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЖЕ ВОПЛОЩЕНИЕ ЭТИХ ВАРИАНТОВ, Т.Е. ФОРМИРОВАНИЕ И
РЕАЛИЗАЦИЯ РЕШЕНИЙ, СОСТАВЛЯЕТ СУТЬ УПРАВЛЕНИЯ И ОТВЕТ НА ВОПРОС
«КАК ДЕЛАТЬ?».**

- **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ СТЕПЕНИ ЗАВИСИТ ОТ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ЕЮ. ЦЕЛЕВЫМ КРИТЕРИЕМ И ПОКАЗАТЕЛЕМ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЯВЛЯЕТСЯ МАКСИМАЛЬНЫЙ СУММАРНЫЙ ДОХОД, ПОЛУЧАЕМЫЙ ОТ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРОЦЕССЕ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ЭТО, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, СВЯЗАНО С МАКСИМИЗАЦИЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**
- **РЕАЛИЗАЦИЯ ЦЕЛИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИРОСТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (+ΔC) МОЖЕТ БЫТЬ ОБЕСПЕЧЕНА ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ ГЛАВНОГО СУБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ – СОБСТВЕННИКА ИЛИ ПРЕДСТАВЛЯЮЩЕГО ЕГО ИНТЕРЕСЫ УПРАВЛЯЮЩЕГО НЕДВИЖИМОСТЬЮ.**

В УСЛУГАХ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НУЖДАЮТСЯ, ПРЕЖДЕ ВСЕГО, ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ, ИЩУЩИЕ ВОЗМОЖНОСТЬ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ), ПРОЕКТНЫЕ, ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И Т.Д., ИМЕЮЩИЕ В СВОЕМ РАСПОРЯЖЕНИИ ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ ВЕЛИЧИНЫ, ПЛОЩАДИ КОТОРЫХ ЧРЕЗМЕРНЫ ДЛЯ СЕГОДНЯШНИХ ПОТРЕБНОСТЕЙ. ГРАМОТНО УПРАВЛЯТЬ ТРЕБУЕТСЯ И НЕБОЛЬШИМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, НАПРИМЕР, В ЦЕНТРЕ ГОРОДА, ГДЕ ВЕЛИКИ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

АНАЛОГИЧНЫЙ ПОДХОД РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ И НА ЧАСТНЫЕ СТРУКТУРЫ, ПРИВАТИЗИРОВАВШИЕ ИЛИ ИМЕЮЩИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ АРЕНДНЫЕ ДОГОВОРЫ НА ДОВОЛЬНО МАСШТАБНЫЕ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ: БАНКИ И ИНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ СТРУКТУРЫ, ПОЛУЧИВШИЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ ОТ ЗАЕМЩИКОВ; ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КОМПАНИИ, РАЗМЕЩАЮЩИЕ СРЕДСТВА КЛИЕНТОВ В НЕДВИЖИМОСТИ; ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ СТРУКТУРЫ, А ТАКЖЕ ЗАКАЗЧИКИ-ЗАСТРОЙЩИКИ НОВЫХ КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, РАЗРАБОТКИ И НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬСТВА.

РАВНЫМ ОБРАЗОМ РАЦИОНАЛЬНО УПРАВЛЯТЬ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ ИЛИ ИХ СОВОКУПНОСТЬЮ ТРЕБУЕТСЯ ГРУППЕ КОЛЛЕКТИВНЫХ СОБСТВЕННИКОВ. ТОГДА ЖИТЕЛИ КОМПЛЕКСОВ ИМУЩЕСТВА (КОНДОМИНИУМОВ), ОБЪЕДИНИВШИЕСЯ В ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПРИГЛАШАЮТ УПРАВЛЯЮЩЕГО ИЛИ УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ.

ПРИ ПРЕДСТАВЛЕНИИ РАЗНЫХ АСПЕКТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПОД УПРАВЛЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПОНИМАЮТ,

- С ОДНОЙ СТОРОНЫ, РУКОВОДСТВО СОЗДАНИЕМ, ФУНКЦИОНИРОВАНИЕМ И РАЗВИТИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ,**

- С ДРУГОЙ СТОРОНЫ – ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ ПО РАЦИОНАЛЬНОМУ РАСПРЕДЕЛЕНИЮ ВСЕВОЗМОЖНЫХ РЕСУРСОВ: ДЕНЕГ, РАБОЧЕЙ СИЛЫ, СЫРЬЯ, ТОПЛИВА, МАТЕРИАЛОВ.**

В СИЛУ БОЛЬШОГО РАЗНООБРАЗИЯ, ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖЕТ БЫТЬ КЛАССИФИЦИРОВАНА ПО РАЗЛИЧНЫМ КРИТЕРИЯМ.

КЛАССИФИКАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Классификация	Состав и содержание управленческой деятельности
По фазам жизненного цикла	Управление замыслом (идеей наилучшего использования территорий).
	Управление проектированием самого объекта и улучшений.
	Управление изготовлением - строительством (возведением) как самого объекта, так и неотделимых улучшений.
	Управление обращением - процессом совершения всех видов сделок с объектом (купли-продажи, аренды, лизинга, залога (ипотеки), доверительного управления, передачи права хозяйственного ведения и оперативного управления, дарения и т. д.).
	Управление потреблением - процессом осуществления всего комплекса операций по предоставлению (оказанию) услуг, связанных с использованием клиентами объекта недвижимости по его прямому назначению, а также дополнительных и сопутствующих услуг.
	Управление техническим обслуживанием и эксплуатацией.
	Управление капитальным ремонтом, модернизацией, реконструкцией и реставрацией, перепрофилированием в связи с изменением целей управления или внешней среды.
По уровню управления	Управление утилизацией зданий в конце срока службы.
	Оперативное управление недвижимостью или управление объектами недвижимости.
	Тактическое управление или управление комплексом недвижимости.
	Стратегическое управление или управление имущественным комплексом крупной корпорации.
По видам управленческой деятельности (конкретным областям менеджмента - аспектам управления)	Инвестиционно-инновационный менеджмент – привлечение капиталовложений, процессных, сервисных и технологических нововведений.
	Технический менеджмент - осуществляется за счет реализации конкретных норм деятельности: инструкций, технологических карт, правил. Фактически это инженерная деятельность по техническому обслуживанию жизненного цикла объектов.
	Финансовый менеджмент – составление смет расходов и доходов, ведение учета с отражением в бухгалтерских и финансовых документах.
	Социальный менеджмент - социальная деятельность по удовлетворению запросов клиентов, которая в своей основе не всегда может быть формализована (типизирована), а потому требует творческого подхода к решению каждой конкретной задачи.
	Управление экономическим состоянием объекта недвижимости: стоимость объекта, доходность, уровень затрат на обслуживание

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ – ИМЕЮЩИЙ ДОЛГОВРЕМЕННЫЙ ЭФФЕКТ МНОГОСТОРОННИЙ ПРОЦЕСС ОПТИМИЗАЦИИ, КОТОРЫЙ ВКЛЮЧАЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

ЦЕЛЯМИ УПРАВЛЕНИЯ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ПО НАИЛУЧШЕМУ И БОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДОСТИЖЕНИЕ ПРИ ЭТОМ:

- СОХРАНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА;**
- МИНИМИЗАЦИИ ЗАТРАТ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ;**
- ПОВЫШЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.**

ФУНКЦИИ ОРГАНИЗАЦИИ, УПРАВЛЯЮЩЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**КОМПЛЕКС ЗАДАЧ УПРАВЛЕНИЯ, РАЗРАБОТАННЫЙ И ПРЕТВОРЯЕМЫЙ
В ЖИЗНЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КОМАНДОЙ И НАПРАВЛЕННЫЙ НА
УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ (ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ)
ОБЪЕКТА В ИНТЕРЕСАХ СОБСТВЕННИКА (ВЛАДЕЛЬЦА) И,
ВКЛЮЧАЮЩИЙ В СЕБЯ РАСПОРЯЖЕНИЕ ОБЪЕКТОМ НАРЯДУ С
РЕШЕНИЕМ ВСЕХ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ВОПРОСОВ.**

ПРИ ЭТОМ ГЛАВНОЕ, С ЧЕГО НАЧИНАЕТСЯ ЛЮБАЯ РАБОТА ПО ОБЪЕКТУ - ВЫЯСНЕНИЕ ЦЕЛЕЙ СОБСТВЕННИКА.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ МОЖЕТ И ГОТОВ БЫТЬ НЕ ТОЛЬКО ИСПОЛНИТЕЛЕМ, НО И ПОДСКАЗАТЬ НАИБОЛЕЕ ПОДХОДЯЩИЕ И ДОХОДНЫЕ ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛУЧАЕ, КОГДА ВЛАДЕЛЕЦ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ МОЖЕТ ЧЕТКО СФОРМУЛИРОВАТЬ СВОИ ПОТРЕБНОСТИ.

ИСХОДЯ ИЗ ЧЕТКО СФОРМУЛИРОВАННЫХ ЦЕЛЕЙ, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ РАЗРАБОТКУ МЕТОДОВ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ В ВИДЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО (СВЫШЕ 5 ЛЕТ), ТАКТИЧЕСКОГО (ОТ 1 ГОДА ДО 5 ЛЕТ) И ОПЕРАТИВНОГО (ДО 1 ГОДА) ПЛАНОВ.

В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ЗАДЕЙСТВУЮТ ВСЕ ЭТИ УРОВНИ ПЛАНИРОВАНИЯ.

ПЛАНИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ

РАЗРАБОТКУ ЧЕТЫРЕХ ОСНОВНЫХ ДОКУМЕНТОВ: ДИАГНОСТИКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ В ИСТЕКШЕМ ГОДУ, ПРОГНОЗА СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ, КОНЦЕПЦИИ (СТРАТЕГИИ) РАЗВИТИЯ, БИЗНЕС-ПЛАНА.

- РЕКОМЕНДАЦИИ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В БИЗНЕС-ПЛАНЕ, МОГУТ ИМЕТЬ НЕСКОЛЬКО ВАРИАНТОВ (СЦЕНАРИЕВ) РАЗВИТИЯ. ОНИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ОПИСАНЫ ТАКИМ ОБРАЗОМ, ЧТОБЫ ПРИ ЖЕЛАНИИ СОБСТВЕННИК МОГ САМ ОПРЕДЕЛИТЬСЯ И ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ В ОТНОШЕНИИ ТОГО ИЛИ ИНОГО ВАРИАНТА.**
- РЕЗУЛЬТАТОМ ТАКОЙ ВЕСЬМА МАСШТАБНОЙ АНАЛИТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ ДОЛЖНО ЯВИТЬСЯ ЗАКЛЮЧЕНИЕ С СОБСТВЕННИКОМ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ И ДАЛЬНЕЙШАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, НАПРАВЛЕННАЯ НА ЕГО РЕАЛИЗАЦИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ВЫБРАННЫМ СОБСТВЕННИКОМ ВАРИАНТОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯ И ТЕРРИТОРИИ.**

- **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МОЖЕТ ПЛАНИРОВАТЬ СВОЮ РАБОТУ КАК «С НУЛЯ», ТО ЕСТЬ, ПОЛУЧИВ В УПРАВЛЕНИЕ ПУСТУЮЩЕЕ ЗДАНИЕ, ТАК И ПРОДОЛЖИВ И УЛУЧШИВ УЖЕ СУЩЕСТВУЮЩУЮ ПРАКТИКУ.**
- **ЗАДАЧАМИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЯВЛЯЮТСЯ НЕ ТОЛЬКО КОММЕРЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ. В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ПЛАНИРУЮТСЯ И ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ ЗАДАЧИ СОДЕРЖАНИЯ (ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И УХОДА, ПРОФИЛАКТИКИ И РЕМОНТА) КОНСТРУКЦИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ, КАНАЛИЗАЦИИ, ТЕПЛО- И ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ, ЛИФТОВОГО ХОЗЯЙСТВА, КОММУНИКАЦИИ И СВЯЗИ, ВЕНТИЛЯЦИИ, КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ, ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ. ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ СВОЕВРЕМЕННОСТЬ УБОРКИ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИЛЕЖАЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ, ВЫВОЗА МУСОРА, НАДЕЖНОСТЬ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ АВТОСТОЯНКИ.**

ПВЛПЯСВ ПОДРЯДЧИКОМ ПО ОТНОШЕНИЮ К ЗАКАЗЧИКУ-СОБСТВЕННИКУ, УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАКЛЮЧАЕТ ДОГОВОРЫ СУБПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИХ РАБОТ НА ОБЪЕКТЕ С СООТВЕТСТВУЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ. ПРИ ЭТОМ ВОЗМОЖНО КАК ПРОДЛЕНИЕ ДЕЙСТВУЮЩИХ КОНТРАКТОВ, ТАК И РЕКОМЕНДАЦИЯ СОБСТВЕННИКУ ПО ИХ РАСТОРЖЕНИЮ И ПРЕДЛОЖЕНИЕ БОЛЕЕ ПОДХОДЯЩИХ ПО СООТНОШЕНИЮ ЦЕНЫ И КАЧЕСТВА ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ.

ТАКИМ ОБРАЗОМ, СОВОКУПНОСТЬ ЗАДАЧ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ИЕРАРХИЧЕСКУЮ СИСТЕМУ, ВКЛЮЧАЮЩУЮ ОПЕРАТИВНЫЙ, ТАКТИЧЕСКИЙ, СТРАТЕГИЧЕСКИЙ И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ УРОВНИ.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ КОНЦЕНТРИРУЕТСЯ НА ПЕРВЫХ ДВУХ УРОВНЯХ. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ВКЛЮЧАЕТ СОВОКУПНОСТЬ МЕРОПРИЯТИЙ ВОСПРОИЗВОДСТВЕННОГО ХАРАКТЕРА, А ТАКЖЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ.

- **ОПЕРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ СОГЛАСОВЫВАЕТ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ФИРМ И В КРАТКОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ СВОДИТСЯ К УПРАВЛЕНИЮ ДЕНЕЖНЫМИ ПОТОКАМИ ОТ ЕЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ, В КОТОРОМ ВЕДУЩЕЕ МЕСТО ПРИНАДЛЕЖИТ ТЕХНИЧЕСКОМУ И ФИНАНСОВОМУ МЕНЕДЖМЕНТУ.**
- **ДЛЯ КАЖДОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОЛЖЕН БЫТЬ РАЗРАБОТАН КОНКРЕТНЫЙ ПРОЕКТ УПРАВЛЕНИЯ, В СООТВЕТСТВИИ С КОТОРЫМ ВЫПОЛНЯЮТ ТЕКУЩИЕ ЗАДАЧИ, ОПРЕДЕЛЯЮТ НАБОР СРЕДСТВ (ОРГАНИЗАЦИОННЫХ, ТЕХНИЧЕСКИХ, ФИНАНСОВЫХ, ПРАВОВЫХ), НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РАБОЧИМИ ПРОЦЕССАМИ.**
- **ВЗАИМОДЕЙСТВУЮЩИЕ ПРОЦЕССЫ ТЕХНИЧЕСКОГО И ФИНАНСОВОГО МЕНЕДЖМЕНТА, СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ И ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА (ПРОЕКТА, БИЗНЕСА) ОБРАЗУЮТ В СОВОКУПНОСТИ ВЗАИМОСВЯЗАННУЮ СИСТЕМУ РАЗЛИЧНЫХ ПО СВОЕМУ СОДЕРЖАНИЮ ЭКСПЕРТИЗ И КЛЮЧЕВОЙ МАКРОПРОЦЕСС УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.**

ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- 1. ПРИНЦИП ПООБЪЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ.**
- 2. ПРИНЦИП НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**
- 3. ПРИНЦИП ПЛАТНОСТИ.**
- 4. ПРИНЦИП СБАЛАНСИРОВАННОСТИ ПРАВ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ.**
- 5. ПРИНЦИП ОТКРЫТОСТИ ИНФОРМАЦИИ.**

1. ПРИНЦИП ПООБЪЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ

- В соответствии с принципом пообъектного управления основным объектом управления является объект недвижимости, под которым понимается юридически обособленная часть недвижимого имущества, состоящая из земельного участка и прочно связанных с ним объектов и частей таких объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
- В качестве объекта управления могут выступать также имущественные комплексы, основу которых составляют объекты (группы объектов), объединенные единством территории, инженерной инфраструктурой, предназначением и взаимодополняющие друг друга таким образом, что могут рассматриваться как единый взаимосвязанный комплекс недвижимого имущества, управление которым как единым целым обеспечивает максимизацию экономического эффекта.

2. ПРИНЦИП НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- **ОСНОВНЫМ КРИТЕРИЕМ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РОССИИ.**
- **ПОД НАИЛУЧШИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ И РАСПОРЯЖЕНИИ РОССИИ, В НАСТОЯЩЕЙ КОНЦЕПЦИИ ПОНИМАЕТСЯ ТАКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВСЕЙ СОВОКУПНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА, КОТОРОЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ МАКСИМИЗАЦИЮ ВАЛОВОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОДУКТА, УСТОЙЧИВОСТЬ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА РОССИИ, КОМФОРТНУЮ СОЦИАЛЬНУЮ СРЕДУ И ПОВЫШЕНИЕ ЦЕННОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.**
- **НАИЛУЧШЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА РОССИИ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ЧЕРЕЗ НАИЛУЧШЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОД КОТОРЫМ В НАСТОЯЩЕЙ КОНЦЕПЦИИ ПОНИМАЕТСЯ ТАКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, КОТОРОЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ МАКСИМИЗАЦИЮ НАСТОЯЩЕЙ (ТЕКУЩЕЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ СОЦИАЛЬНЫХ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ, АДМИНИСТРАТИВНЫХ И ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ, НАКЛАДЫВАЕМЫХ НА ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.**
- **НАИЛУЧШЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ВЫБОРА ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УРОВНЯ ЦЕНЫ (АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ОТЧИСЛЕНИЙ В БЮДЖЕТ УПРАВЛЯЮЩИМ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ПР.) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**

3. ПРИНЦИП ПЛАТНОСТИ

- **ПЛАТНОСТЬ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ РАССМАТРИВАЕТСЯ КАК НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ ДОСТУПА К НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ (ПРИБРЕТАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ) И ИНСТРУМЕНТ РЕГУЛИРОВАНИЯ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.**
- **ПРИНЦИП ПЛАТНОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕТ МАКСИМАЛЬНОЕ СОКРАЩЕНИЕ ЧИСЛА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ НА БЕЗВОЗМЕЗДНЫХ И ЛЬГОТНЫХ УСЛОВИЯХ, ПРИОРИТЕТ ТАКИХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ ОБЕСПЕЧИВАЮТ МАКСИМИЗАЦИЮ ДОХОДОВ РОССИИ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.**

4. ПРИНЦИП СБАЛАНСИРОВАННОСТИ ПРАВ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ

- В ПРОЦЕССЕ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКО-РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ УСЛОВИЙ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ВЕДЕНИЕ, ОПЕРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АРЕНДУ ИЛИ НА ОСНОВАНИИ ИНЫХ ПРАВОВЫХ ФОРМ КАК ГОСУДАРСТВЕННЫМ, ТАК И НЕГОСУДАРСТВЕННЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ НЕОБХОДИМО ОБЕСПЕЧИТЬ СБАЛАНСИРОВАННОСТЬ МЕЖДУ ОБЪЕМОМ И СОСТАВОМ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ЗА РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОХРАННОСТЬ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**

5. ПРИНЦИП ОТКРЫТОСТИ ИНФОРМАЦИИ

- **ПРИНЦИП ОТКРЫТОСТИ ИНФОРМАЦИИ ПРЕДПОЛАГАЕТ ШИРОКОЕ ИНФОРМИРОВАНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ЛИЦ И ОРГАНИЗАЦИЙ О ПРИНЦИПАХ ПРОВОДИМОЙ АДМИНИСТРАЦИЕЙ РОССИИ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, О ПРИНИМАЕМЫХ УПРАВЛЕНЧЕСКО-РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЯХ, ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА И ПРЕДЛАГАЕМЫХ ДЛЯ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ОБ УСЛОВИЯХ ПРИВЛЕЧЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ К ВЫПОЛНЕНИЮ ОТДЕЛЬНЫХ ФУНКЦИЙ, ОТНОСЯЩИХСЯ К СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ РОССИИ.**