**Урок 3. Тема: Организация работы по управлению недвижимостью.**

**1.Системный подход в управлении недвижимым имуществом и принципиальная схема управления недвижимостью**

Профессиональное управление недвижимостью представляет собой реализацию системного подхода к созданию, развитию, оценке и управлению недвижимостью, который включает все виды планирования (стратегическое, тактическое и оперативное) по функционированию недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением всего комплекса работ с объектом недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта. Содержание системного подхода составляет совокупность юридических, технических, экономических и управленческих экспертиз недвижимости, а именно – проработка технических и пространственно-территориальных аспектов развития недвижимости с учетом ярко выраженной управленческой целевой ориентации, что имеет важнейшее значение для эффективного использования недвижимости; выработка практических рекомендаций по наиболее эффективному управлению конкретными объектами недвижимости; по их взаимной увязке в единый управленческий портфель; по стратегическому развитию всего комплекса объектов недвижимого имущества.

Построение эффективной системы управления отдельным объектом недвижимости является необходимой предпосылкой для эффективного управления всем недвижимым имуществом, находящимся в распоряжении собственника. В то же время каждый отдельный объект недвижимости занимает определенное место в портфеле собственника, выполняя свои собственные функции по реализации целей последнего. Поэтому, с одной стороны, оценка качества управления отдельным объектом недвижимости, разработка стратегии этого управления происходит с точки зрения интересов всего портфеля в целом, а с другой – стратегия управления портфелем в целом складывается из программ управления отдельными объектами недвижимости.

Интегрированность становится отличительной чертой системы управления недвижимостью – определение стратегических целей управления является основой для разработки стратегии управления портфелем недвижимого имущества, а затем и программы управления конкретным объектом, которая в свою очередь зиждиться на принципиальной схеме управления недвижимым имуществом, представленной на рис.1.

Схема управления состоит из следующих элементов: учредитель управления или выгодоприобретатель, управляющий недвижимостью или управляющая компания, объект управления – недвижимое имущество.

[](https://yandex.ru/images/search?pos=0&img_url=https%3A%2F%2Fstudme.org%2Fimag%2Feconom%2Ftal_uprned%2Fimage011.jpg&text=%D1%81%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%85%D0%BE%D0%B4+%D0%B2+%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8+%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D1%8B%D0%BC+%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%BC+%D0%B8+%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D1%81%D1%85%D0%B5%D0%BC%D0%B0+%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%D1%8E&rpt=simage&lr=139164&source=wiz)

[397×339](https://yandex.ru/images/search?pos=0&img_url=https%3A%2F%2Fstudme.org%2Fimag%2Feconom%2Ftal_uprned%2Fimage011.jpg&text=%D1%81%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%85%D0%BE%D0%B4+%D0%B2+%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8+%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D1%8B%D0%BC+%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%BC+%D0%B8+%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D1%81%D1%85%D0%B5%D0%BC%D0%B0+%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%D1%8E&rpt=simage&lr=139164&source=wiz)

Рис. 1. Принципиальная схема управления недвижимым имуществом

Учредитель управления – лицо, осуществляющее распоряжение объектом управления, от которого исходит заказ на управление. Учредитель управления может осуществлять распоряжение объектом управления на праве собственности либо на ином вещном праве. Как правило, учредителем управления является собственник недвижимого имущества (или его законный представители) – государство, муниципальные образования (в лице уполномоченных органов), физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на объект недвижимости, выступающее в роли владельца и распределителя недвижимости. Также учредителем управления может быть инвестор, вкладывающий инвестиции в девелоперский проект или в существующий объект недвижимости с целью его дальнейшего развития, или пользователи недвижимостью, которыми могут быть арендаторы, внутренние подразделения собственника объекта, а также третьи лица.

Выгодоприобретателем является лицо, в интересах которого осуществляется управление недвижимостью и который является получателем дохода от управления ею. В качестве выгодоприобретателя может выступать собственник объекта либо третье лицо, указанное собственником (учредителем управления). В случаях, когда учредителем управления не обозначен в установленном порядке выгодоприобретатель, выгодоприобретателем является непосредственно учредитель управления.

Управляющий недвижимостью (или управляющая компания) – профессиональный участник рынка недвижимости (физическое лицо или предприниматель, юридическое лицо или организация), основным видом деятельности которого является управление недвижимостью, находящейся в собственности третьих лиц или в своей собственности, если недвижимость входит в инвестиционный портфель управляющего или когда функции управляющей компании выполняет корпоративный собственник в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества.

Объект управления – юридически обособленная часть недвижимого имущества, состоящая из земельного участка (или его доли) и всех связанных с ним зданий и сооружений (или их частей).

Учредитель управления передает объект управления (недвижимое имущество) управляющей компании на основании договора на управление объектом. В договоре на управление должно быть предусмотрено четкое разделение полномочий и ответственности по выполняемым работам или оказываемым услугам между управляющей компанией и собственником объекта, между управляющей компанией, собственником объекта недвижимости и дополнительно привлекаемыми к управлению организациями.

Договором на управление может быть предусмотрено ограничение сферы деятельности управляющей компании. В этом случае к выполнению отдельных функций могут привлекаться организации, оказывающие брокерские, консалтинговые, маркетинговые, девелоперские услуги, услуги по эксплуатации зданий и т.д.

Управляющая компания в соответствии с договором управления осуществляет деятельность по управлению недвижимым имуществом и при необходимости заключает другие договоры на поставку товаров, проведение работ, оказание услуг, которые по квалификационным, технологическим или экономическим причинам не могут быть выполнены штатным персоналом управляющей компании. Необходимо выделить следующие основные группы поставщиков товаров, работ, услуг:

• поставщики коммунальных ресурсов (электрическая и тепловая энергия, вода, газ и т.п.);

• эксплуатационные компании, осуществляющие работы по техническому обслуживанию, ремонту, охране или уборке объекта недвижимости;

• консалтинговые компании (консалтинг в сфере управления недвижимостью, маркетинговые исследования, оценка имущества);

• риелторские и рекламные агентства;

• архитектурные, проектно-изыскательские, строительно-монтажные и т.п. организации, привлекаемые для осуществления процессов развития (девелопмента) объектов недвижимости;

• поставщики прочих товаров, работ, услуг.

Рассматриваемая принципиальная схема управления недвижимостью предполагает разработку нескольких альтернативных стратегий, которые должны отвечать следующим условиям:

• последовательность – стратегия не должна содержать противоречивых целей и программ;

• согласованность – стратегия должна учитывать возможности рынка, потенциал местоположения объекта недвижимости, законодательные ограничения, техническое состояние объекта недвижимости, цели собственника;

• преимущества – стратегия должна обеспечивать возможности для поддержки конкурентного преимущества предлагаемых услуг по аренде объекта недвижимости, реализуя тем самым цели собственника;

• осуществимость – стратегия не должна предполагать чрезмерных расходов имеющихся ресурсов и не должна вести к возникновению неразрешимых проблем.

Если разработанные альтернативные стратегии управления отвечают указанным условиям, то необходимо переходить к определению и оценке форм взаимодействия собственника недвижимого имущества с управляющей компанией.

**2.Принципы управления объектами недвижимости.**

Принципы управления рынком недвижимости во многом зависят от политических и экономических условий в стране, но одновременно они должны учитывать сложившийся мировой опыт. Достижение целей управления недвижимостью возможно лишь при соблюдении определенных принципов управления.

1. Разделение процедур — применение особых подходов к регулированию отношений различных видов недвижимости — жилых и нежилых помещений, земельных, лесных участков и других объектов.

2. . Открытость информации обо всех участниках и объектах рынка недвижимости для принятия деловых решений.

3. .Гласность нормотворчества — публичное обсуждение проектов законов и других нормативных актов. Например, обсуждение программы жилищной реформы, затрагивающей интересы всех слоев населения.

4.Разделение полномочий между регулирующими органами — нормотворчество и нормоприменение — не должны совмещаться в одном лице.

5.Принцип единства нормативной базы, режима и методов регулирования объектов недвижимости на всей территории РФ.

6.Объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности находятся в общем совместном владении и пользовании всего населения соответствующего региона.

7.Простота и понятность правил и процедур, установленных законодательными актами о недвижимости, надежность защиты собственников - добросовестных приобретателей от любого произвола.

8.Рациональное распределение функций управления рынком недвижимости между государственными органами и профессиональными участниками — коммерческими и общественными организациями (ассоциациями риелторов; оценщиков и др.).

9.Принцип равных возможностей, включающий в себя:

а) стимулирование государством конкуренции на рынке недвижимости через отсутствие преференций для отдельных его участников;

б) обеспечение конкурентности между участниками рынка как механизма объективного повышения качества объектов недвижимости и услуг на рынке, а также снижения их стоимости.

в) равенство всех участников рынка перед органами, осуществляющими управление, распоряжение государственной недвижимостью в соответствии с действующим законодательством осуществляют исполнительные органы государственной власти;

г) гласное и конкурсное распределение государственной поддержки различных проектов на рынке. Политика в области управления недвижимостью должна обеспечивать эффективное использование земель в соответствии с утвержденными схемами зонирования территории и исключительное адресное и обоснованное предоставление льгот по налогообложению с постепенным переходом от предоставления льгот по земельным платежам к адресным компенсационным выплатам из бюджета в соответствии с проводимой социальной политикой;

д) применение дополнительных мер защиты на рынке жилых помещений граждан группы риска — несовершеннолетних, одиноких пенсионеров, инвалидов и др.;

е) отсутствие преимуществ у государственных предприятий, функционирующих на рынке недвижимости перед коммерческими организациями. Приватизация государственной и муниципальной недвижимости и возмездная передача прав на негосударственные объекты должна производиться по рыночной стоимости, а не по инвентаризационной;

ж) запрет государственным органам давать публичные оценки профессиональным участникам рынка. Представительные органы государственной власти (федеральные, территориальные и муниципальные) в интересах населения принимают законы и иные нормативные правовые акты, устанавливающие порядок владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости.

10.Сборы и налоговые платежи, взимаемые с объектов недвижимости, в том числе и по сделкам с ними, делятся по уровням управления в соответствии с установленными нормами.

11.Соблюдение преемственности российской системы управления рынком недвижимости, имеющей свою историю и традиции, с учетом мирового опыта регулирования прав собственности на различные объекты недвижимого имущества; его творческое осмысление и адаптацию к нашим отечественным условиям.

Эти принципы обеспечивают защиту потенциальных покупателей и собственников недвижимости от любого произвола со стороны недобросовестных участников рынка, рациональное использование земель и других объектов недвижимости, а также эффективную работу самого рынка.

**ЗАДАНИЕ:**

Прочитать текст Урока 3 Темы : Организация работы по управлению недвижимостью

Записать тему урока в тетрадь и ответить на к. вопросы письменно, записав их:

1.Дать понятие профессионального управления недвижимостью.

2.Выполнить принципиальную схема управления недвижимым имуществом и подробно описать участников управления недвижимым имуществом.

3.Описатьпринципы управления объектами недвижимости.

Отправить на электронную почту.

Рекомендации:

Оформление файла: пишем в теме файла название дисциплины, фамилию, группу, дату.

blohin.alexey74@yandex.ru