

# **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.**

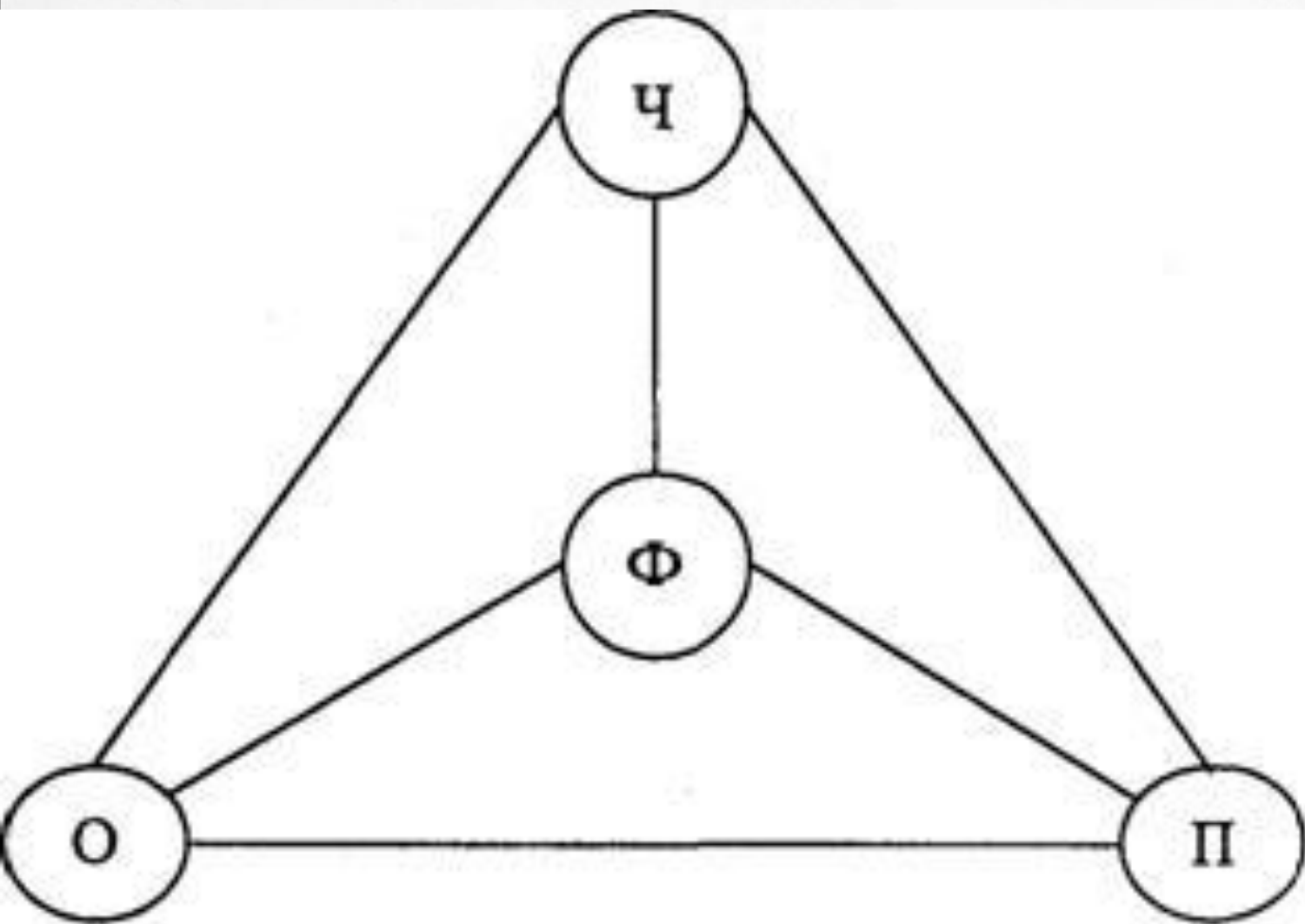
# **ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ**

**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. Несмотря 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 недвижимость

Производственная недвижимость

Коммерческая недвижимость

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 автомагистрали, АЭП и др.

Офисы, магазины, рестораны, гостиницы, склады, гаражи

Готовность к использованию

Готовые

Требующие реконструкции 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 ИЗДЕЖЕК 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.
По видам управленческой деятельности (конкретным областям менеджмента - аспектам управления)	Стратегическое управление или управление имущественным комплексом крупной корпорации.
	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.**

**ПВЛПАСВ 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 НЕДВИЖИМОСТИ 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.**