



**МЕХАНИЗМ СЕРВЕЙИНГА ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ
THE MECHANISM OF MAINTENANCE FOR THE MANAGEMENT OF
MULTIFUNCTIONAL RESIDENTIAL COMPLEXES**

Щанкин Илья Андреевич, Московский Государственный Строительный
Университет

Тер-Минасян Микаэл Давидович, Московский Государственный
Строительный Университет

Полусмяк Юрий Андреевич, Московский Государственный Строительный
Университет

Паленов Даниил Александрович, Московский Государственный
Строительный Университет

Городничев Антон Вячеславович, Московский Государственный
Строительный Университет

Shchankin Ilya Andreevich, Moscow State University of Civil Engineering

Ter-Minasyan Mikael Davidovich, Moscow State University of Civil
Engineering

Polusmyak Yuri Andreevich, Moscow State University of Civil Engineering

Palenov Daniil Alexandrovich, Moscow State University of Civil Engineering

Gorodnichev Anton Vyacheslavovich, Moscow State University of Civil
Engineering

Аннотация. Управление недвижимостью в настоящий период времени считается одним из наиболее сложных видов сферы управления, что можно объяснить многофункциональностью недвижимости. В условиях рыночной экономики производственно-предпринимательские структуры очень редко используют методы профессионального управления по отношению к объектам недвижимости, что приводит к неэффективному использованию этих объектов. При эксплуатации недвижимости не учитываются стандарты качества, перспективы развития. Именно поэтому в настоящий период времени большинство помещений пустует, что особенно заметно в небольших городах. При наличии пустующих зданий существуют довольно высокие цены аренды помещений, а так же цены на их покупку. Чтобы избежать таких проблем, необходимо заранее предусматривать влияние как внутренних, так и внешних факторов на рынке недвижимости. Именно поэтому в России начал развиваться сервейинг. В статье представлены понятие сервейинга и его механизм по управлению многофункциональными комплексами.

Annotation. Real estate management at the present time is considered one of the most complex types of management, which can be explained by the versatility of real estate. In a market economy, industrial and entrepreneurial structures very rarely use professional management methods in relation to real estate objects, which leads to inefficient use of these objects. When operating real estate, quality standards and development prospects are not taken into account. That is why at the present time most of the premises are empty, which is especially noticeable in small towns. In the presence of empty buildings, there are quite high rental prices for premises, as well as prices for their purchase. To avoid such problems, it is necessary to anticipate the impact of both internal and external factors on the real estate market. That is why servicing has started to develop in Russia. The article presents the concept of servicing and its mechanism for managing multifunctional.

Ключевые слова: сервейинг, недвижимость, управление, эффективность, рынок недвижимости, правовая основа

Keywords: servicing, real estate, management, efficiency, real estate market, legal basis

Сервейинг представляет собой комплексное, профессиональное, системное управление недвижимостью, которое осуществляется на всех этап жизненного цикла объекта[5, с.78]. Основная задача сервейинга заключается в повышении эффективности использования недвижимости. Сервейинг представляет собой системный подход в развитии и управлении объектами недвижимости. Основные задачи сервейинга представим на рисунке 1.

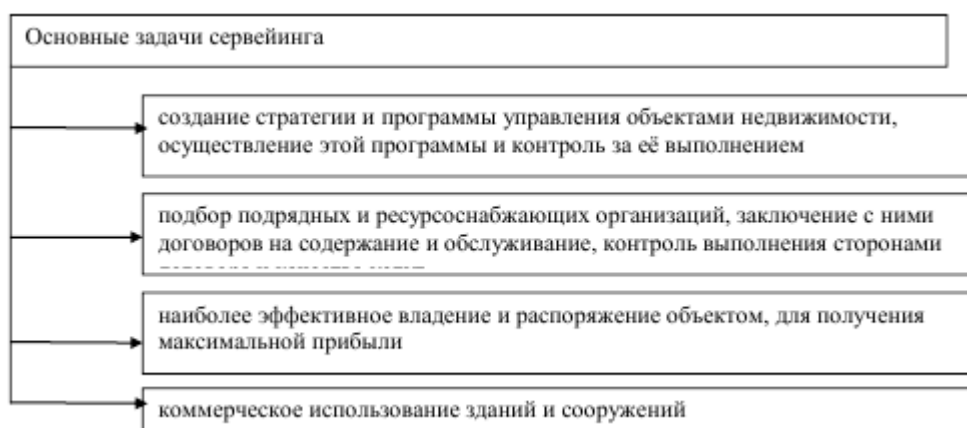


Рисунок 1 - Основные задачи сервейинга

Сервейинговые компании в процессе управления недвижимостью должна осуществлять свою деятельность на основе конкретной программы. Такая программа должна быть разработана в обязательном порядке, потому что она направлена на рост доходов при рациональном управлении недвижимостью. Если управление недвижимостью производится на объектах социального назначения, то в этом случае к основным задачам относится снижения затрат на содержание такого объекта [3, с.18]. Далее рассмотрим механизм сервейинга по управлению многофункциональными жилыми комплексами.

Многофункциональные комплексы представляют собой новый формат капитального строительства. Многофункциональные центры привлекают как

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

арендаторов, так и посетителей, которые в большинстве своем строятся в мегаполисах. Строительство многофункциональных комплексов в нашей стране началось сравнительно недавно.

Определение многофункциональных комплексов дано в СП 160.1325800.2014 [1]. Многофункциональный комплекс это комплекс, который должен включать два и более зданий, которые имеют разные функциональные значения. При том, что эти здания должны взаимодействовать друг с другом с помощью планировочных приемов.

Количество действующих в России многофункциональных комплексов представим на рисунке 2.

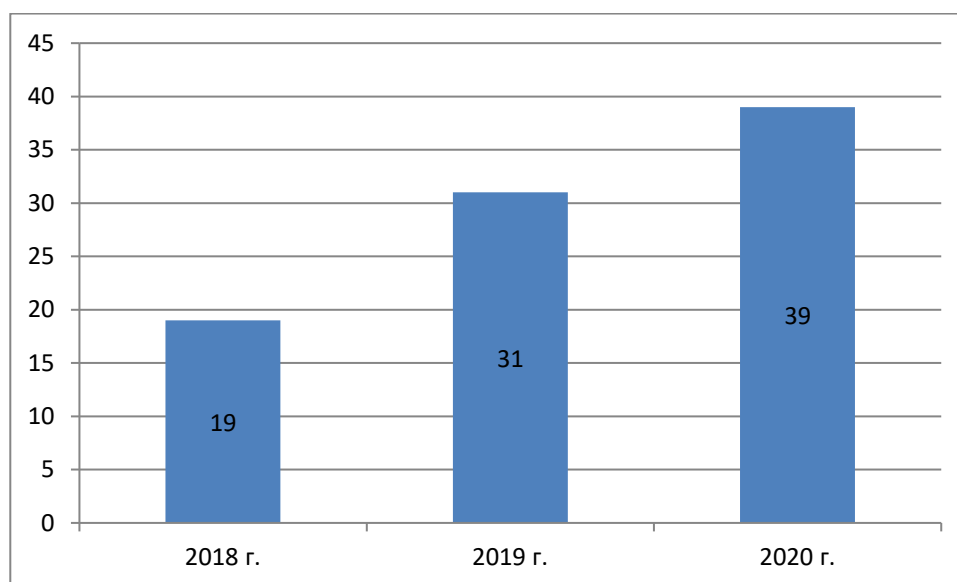


Рисунок 2 - Количество действующих в России многофункциональных комплексов (единиц)

Как видно по рисунку 2 количество монофункциональных комплексов в России за период 2018 по 2020 гг. выросло на 20. Если их количество в 2018 г. было 19, в 2019 г. – 31, в 2020 г. – 39.

Развитие многофункциональных комплексов приобретает все большую популярность не только в г. Москва и г. Санкт-Петербург, но и в других городах-миллионниках, расположенных на территории нашей страны. Если в 2020 г. из общего количества многофункциональных центров 15 приходится на г. Москва и г. Санкт-Петербург. С увеличением количества таких центров

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" растет потребность и в управлении данными центрами. Именно сервейтинг является основой управления многофункциональными комплексами.

Сервейтинг состоит из двух видов планирования: стратегического и оперативного[2].

Мероприятия по управлению недвижимостью в целях ее эффективного использования, в том числе многофункциональными комплексами представим на рисунке 3.



Рисунок 3 - Мероприятия по управлению недвижимостью в целях ее эффективного использования

После того, как проведен комплекс экспертиз, представленных на рисунке 3 разрабатываются управленческие решения, которые позволят получить максимальную эффективность.

На рисунке 4 представим функциональные модели сервейнговой деятельности при управлении многофункциональными комплексами. Модели управления зависят от целей деятельности комплексов и выполняемых ими функций.



Рисунок 4 - Функциональные модели сервейнговой деятельности

Механизм реализации сервейинга по управлению многофункциональными комплексами состоит из трех этапов, которые представлены на рисунке 5.

Первый этап представляет анализ объектов недвижимости, которые имеются в наличии. Здесь же производится оценка их рыночной стоимости, изучается рынок развития недвижимости.

Второй этап представлен планированием и оценкой планируемых для выполнения работ.

Третий этап заключается в реализации и оценке процессов управления многофункциональными комплексами.



Рисунок 5 – Этапы реализации механизма сервейинга по управлению многофункциональными комплексами[4]

Направления изучения рынка многофункциональных комплексов представим в таблице 1.

Таблица 1 - Направления и способы изучения рынка многофункциональных комплексов

Направление	Способы
Анализ эффективности инвестиций в МФЖК	Анализ цен на объекты-аналоги. Прогнозирование цен на объекты инвестиций. Изучение макроэкономических параметров и прогнозов их изменения. Оценка и прогнозирование затрат на проект МФЖК
Анализ ценовой ситуации	Типизация МФЖК по качеству, размеру, местоположению. Оперативная оценка средних ставок арендной платы по типам объектов недвижимости. Исследования влияния параметров качества и размеров на средние ставки арендной платы. Анализ состояния рынка. Прогнозирование ставок арендной платы
Анализ рынка при оценке МФЖК	Подбор объектов-аналогов, изучение их характеристик и цен. Определение поправок на качество и местоположение оцениваемого МФЖК и аналогов. Прогнозирование арендных ставок, коэффициента капитализации, ставки дисконтирования. Прогнозирование будущих затрат и доходов от объекта недвижимости
Маркетинговый анализ рынка	Описание продвигаемого МФЖК. Изучение предложения аналогичных площадей. Изучение экономического прогноза для микрорайона. Изучение субъектов рынка. Изучение платежеспособного спроса. Прогнозирование объема загрузки объектов недвижимости
Анализ состояния рынка	Анализ характера развития и состояния экономики регионов. Изучение и оценка уровня доходов и накоплений, наличия потребности на конкретные виды объектов и платежеспособного спроса на них. Изучение состояния и состава фонда объектов недвижимости города. Изучение состава строящегося фонда и темпов строительства. Анализ объема и структуры сделок. Оперативная оценка доступности и ликвидности МФЖК. Прогнозирование конъюнктуры и состояния рынка

Каждая из поставленных задач по изучению рынка может быть решена, как самостоятельно, так и при взаимодействии либо нескольких задач, либо всех вместе.

Но полноценному развитию серверинговых услуг препятствует ряд факторов. Одним из наиболее важных среди них является отсутствие законодательного регулирования серверинговых услуг. Поэтому необходимо решить вопрос в части законодательного регулирования серверинговых услуг, которые дадут возможность компаниям, оказывающим такие услуги работать на законных основаниях.

Список использованных источников

1. СП 160.1325800.2014. СВОД ПРАВИЛ ЗДАНИЯ И КОМПЛЕКСЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ [Электронный ресурс]. Режим доступа <https://docs.cntd.ru/document/1200113272> (дата обращения 23.11.2021 г.)
2. Горбачевская Е.Ю. Возможности внедрения сервейингового подхода в управление многоквартирными домами // «Экономика и бизнес» [Электронный ресурс]. Режим доступа <https://cyberleninka.ru/article/n/vozmoz> (дата обращения 23.11.2021 г.)
3. Горбачевская Е.Ю. К вопросу о развитии жилищно-коммунальной системы РФ // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 1 (12). С. 17-21.
4. Грабовый П.Г. Сервейинг - концепция системного анализа недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <http://www.valnet.ru/m7-17.shtml> ((дата обращения 23.11.2021 г.)
5. Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория и практика. М.: Изд-во МГСУ, 2012. 472 с.

List of literature

1. 1.SP 160.1325800.2014. CODE OF BUILDING RULES AND COMPLEXES MULTIFUNCTIONAL DESIGN RULES [Electronic resource]. Access mode <https://docs.cntd.ru/document/1200113272> (accessed 11/23/2021)
2. 2.Gorbachevskaya E.Yu. The possibilities of implementing a maintenance approach in the management of apartment buildings // "Economics and Business" [Electronic resource]. Access mode <https://cyberleninka.ru/article/n/vozmoz> (accessed 11/23/2021)
3. Gorbachevskaya E.Yu. To the question of the development of the housing and communal system of the Russian Federation // Izvestiya vuzov. Investment. Construction. Realty. 2015. No. 1 (12). pp. 17-21.

4. Grabovy P.G. Servicing - the concept of system analysis of real estate [Electronic resource]. URL: <http://www.valnet.ru/m7-17.phtml> ((accessed 11/23/2021))
5. Grabovy P.G. Servicing and professional real estate development: theory and practice. Moscow: MGSU Publishing House, 2012. 472 p.

© Щанкин И.А., Тер-Миносян М.Д., Полусмяк Ю.А., Паленов Д.А., Городничев А.В., 2021 Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №4/2021.

Для цитирования: Щанкин И.А., Тер-Миносян М.Д., Полусмяк Ю.А., Паленов Д.А., Городничев А.В. Механизм сервейинга по управлению многофункциональными жилыми комплексами// Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №4/2021