

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Сущность управления недвижимостью:

систематическое осуществление её собственником прав и обязанностей, возникающих в связи с владением, и целесообразное изменение структуры этих прав и самой недвижимости в течение периода владения ОН

Рациональное управление недвижимостью позволяет реализовать возможности, открываемые её владением.

Недвижимость работает на умелого управленца, а неумелый - работает на неё.

Три аспекта управления недвижимостью:

- **Правовой аспект**

наиболее рациональное использование, распределение и комбинирование прав на недвижимость.

- **Экономический аспект**

управление доходами и расходами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости.

- **Технический аспект**

поддержание объекта в работоспособном состоянии в соответствии с его функциональным назначением.

Участники управления недвижимостью:

- Пользователи

к ним относят жильцов, учебные организации или производственные предприятия в лице обслуживающего персонала, покупателей в магазинах, работников промышленных предприятий и прочие

Цель пользователей: максимальная поддержка основной деятельности пользователя.

Участники управления недвижимостью:

- Собственники

физические лица или группа лиц и юридические лица – различные предприятия, государство и муниципалитеты

Цель собственника: извлечение максимальной прибыли с капитала, инвестированного в недвижимость

Участники управления недвижимостью:

- Управляющие компании
физические лица или группа лиц и
юридические лица – различные
предприятия, государство и
муниципалитеты

Цель управляющей компании:

максимальная прибыль на вложенный в
бизнес капитал

Управление недвижимостью структурно подразделяется на управление объектом и на управление эксплуатацией.

Управление недвижимостью
(property management)

```
graph TD; A[Управление недвижимостью (property management)] --> B[Управление объектом]; A --> C[Управление эксплуатацией (facility management)];
```

Управление
объектом

Управление
эксплуатацией
(facility
management)

Управление объектом:

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;
- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Управление эксплуатацией должно обеспечивать неснижение функциональных свойств объекта.

Укрупнено управление эксплуатацией включает в себя организацию, планирование, обеспечение и контроль:

- **технического обслуживания объекта;**
- **содержание объекта;**
- **ремонтов объекта.**

Техническое обслуживание может включать:

- **обслуживание конструктивных элементов;**
- **обслуживание инженерных систем;**
- **аварийное обслуживание;**
- **диспетчеризацию и т.д.**

Ремонты объекта:

- **текущий ремонт;**
- **капитальный ремонт;**
- **модернизация;**
- **реконструкция.**

Содержание объекта:

- санитарное содержание объекта:

- уборка объекта;
- удаление мусора и бытовых отходов;
- дезинсекция (уничтожение насекомых);
- дератизация (уничтожение грызунов);

- содержание прилегающего земельного

участка:

- уборка земельного участка;
- вывоз мусора и снега;
- озеленение;
- содержание зеленых насаждений;
- содержание элементов благоустройства земельного участка и малых форм;
- подготовка объекта к праздникам.

Управление жилой недвижимостью (многоквартирным домом)

На сегодняшний день существует три варианта управления (прописаны в жилищном кодексе):

- Непосредственное управление
- Управление ТСЖ
- Управление с привлечением управляющей компании

Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений

- Договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления заключаются **каждым собственником** помещения **от своего имени**
- Договора оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственники заключают на основании решений **общего собрания указанных собственников.**
- На основании решения общего собрания собственников от их имени действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Преимущества и недостатки непосредственного управления

Преимущества:

отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов, связанных с привлечением к управлению управляющей компании

Недостатки:

- Отсутствие профессиональных навыков управления и материальной базы
- Необходимость наличия «инициативных» собственников.
- Чем больше дом - тем больше может возникнуть проблем с его управлением и разногласий между жильцами

Управление с привлечением управляющей компании

- ✓ При управлении многоквартирным домом УК между сторонами заключается письменный договор, в котором стороны закрепляют перечень работ и услуг, осуществляемых УК и их стоимость, права, обязанности и ответственность сторон
- ✓ При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Основные обязанности управляющей компании ЖКХ

После заключения договора все виды работ по содержанию дома перекладываются на УК: ремонт, эксплуатация инженерных сетей, уход за придомовой территорией и т.д.

Компания отвечает за снабжение горячей и холодной воды, подачу электричества, систему водоотведения.

Для этого УК подписывает договор с ресурсоснабжающими организациями

Преимущества и недостатки управления с помощью УК

Преимущества:

?

Недостатки:

?

Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

ТСЖ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Преимущества ТСЖ:

- **Возможность влиять на решение вопросов**
- **собственники дома принимают непосредственное участие в решении основных вопросов**
- **Возможность улучшения внутридомовой и околодомовой территории при грамотном функционировании ТСЖ**
- **Возможность сокращать расходы жильцов за счет хозяйственной деятельности ТСЖ**

ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;**
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;**
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.**

Недостатки ТСЖ

- **Мнение большинства важнее**

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, число членов товарищества собственников жилья должно превышать 50% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

- **Более высокие платежи**

помимо коммунальных услуг нужно оплачивать работу органов управления, бухгалтера, юриста и т.д.

- **Безынициативность, непонимание и лень собственников**

Собрать всех членов ТСЖ в определенное время и в определенном месте для решения глобальных вопросов зачастую представляется крайне сложной задачей

Управление коммерческой недвижимостью

- **Разработка экономического плана по максимально выгодному использованию нежилого помещения**
- **Управление недвижимостью:**
 - **контроль за выполнением договорных обязательств;**
 - **сбор арендных и эксплуатационных платежей;**
 - **финансовая отчетность;**
 - **оптимизация расходных платежей;**
 - **по требованию владельца объекта предоставление документов, материалов, а также сведений, относящихся к исполнению агентского договора.**

✓ Услуги по эксплуатации:

- обеспечение охраны и контроля объекта;
- хозяйственные услуги;
- техническое обслуживание коммуникационных и технических систем;
- взаимоотношения с городскими коммунальными службами города и т.д.

Пример:

Цена услуг управляющей компании в % от месячной арендной платы

Площадь объекта, кв. м.	А класс	В класс	С класс
до 1000	от 10 %	от 15 %	от 20 %
1001 - 3000	от 5 %	от 10 %	от 15 %
3001 - 5000	от 5 %	от 5 %	от 10 %
от 5001	от 5 %	от 5 %	от 10 %

Как создать товарищество?



1. Собирается инициативная группа собственников (3-4 человека) и выбирается её глава.



2. Информационно-разъяснительная работа среди всех собственников помещений.



3. Анкетирование жильцов на предмет их отношения к созданию ТСЖ.



4. Сбор технической документации БТИ на весь дом.



5. Проведение технического обследования дома с составлением его паспорта, а также подготовка сметы доходов и расходов за последнее полугодие.



6. Сбор правоустанавливающих сведений о правах собственников на жилые и нежилые помещения в доме.



7. Расчёт схемы определения и распределения долей участия каждого собственника в праве общей собственности.



8. Подготовка учредительных документов ТСЖ (устав, протокол общего собрания, образцы заявлений о вступлении в ТСЖ и др.).



9. Определение состава общего имущества многоквартирного дома.



10. Общее собрание собственников (при кворуме не менее 50%).



11. Государственная регистрация ТСЖ как юридического лица.