

Шипилова Ольга Александровна

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Статья раскрывает содержание понятия "недвижимость" и представляет базовую классификацию объектов недвижимости. Основное внимание в работе автор акцентирует на выборе способа управления коммерческой недвижимостью, где собственник объекта недвижимости решает либо сам управлять своим имуществом, либо воспользоваться услугами управляющей компании. Автор затрагивает вопросы, касающиеся грамотного и эффективного управления коммерческой недвижимостью.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2012/9/65.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2012. № 9 (64). С. 219-220. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2012/9/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

УДК 338.24

Экономические науки

Статья раскрывает содержание понятия «недвижимость» и представляет базовую классификацию объектов недвижимости. Основное внимание в работе автор акцентирует на выборе способа управления коммерческой недвижимостью, где собственник объекта недвижимости решает либо сам управлять своим имуществом, либо воспользоваться услугами управляющей компании. Автор затрагивает вопросы, касающиеся грамотного и эффективного управления коммерческой недвижимостью.

Ключевые слова и фразы: недвижимость; коммерческая недвижимость; владелец коммерческой недвижимости; управление недвижимостью; управляющая компания; рынок недвижимости; арендатор коммерческой недвижимости; общество с ограниченной ответственностью.

Ольга Александровна Шипилова*Кафедра общей экономики**Кузбасский государственный технический университет им. Т. Ф. Горбачёва**volarl@mail.ru*

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ[©]

Термин «недвижимость» появился в 1714 г. во времена правления Петра I. Наиболее полное определение недвижимости изложено в Гражданском кодексе РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения [1].

Понятие же «коммерческая недвижимость» является более новым, поскольку такая недвижимость стала формироваться только с началом приватизации в России [4, с. 22]. Коммерческая недвижимость - это любая недвижимость, прежде всего нежилая, которая способна приносить доход её владельцу. К ней относятся офисы, склады, гостиницы, магазины, торговые центры, промышленные предприятия, спортивные клубы и многое другое. Коммерческая недвижимость существует во всём мире. Жилая недвижимость может также относиться к коммерческой, в том случае, если ее использование предполагает получение прибыли.

В зарубежной литературе дается следующее определение: объекты коммерческой недвижимости, которые находятся в жилой категории, включают в себя следующие объекты: начиная от квартиры небольшого размера (пять или более единиц), заканчивая огромными строительными проектами жилого дома, которые охватывают несколько кварталов города [5, р. 20].

Для успешного управления коммерческой недвижимостью, в основном это касается крупных объектов, таких как бизнес- и торгово-развлекательные центры, многоквартирные жилые комплексы и т.д., требуется наличие управляющей компании, которая имеет в своём составе весь необходимый персонал: менеджеров, бухгалтеров, юристов и др. Конечно, собственник недвижимости сам может осуществлять всю работу по управлению и грамотно подходить к вопросам ведения оперативной деятельности.

Как же эффективно управлять коммерческой недвижимостью? Как сделать так, чтобы она приносила максимальный доход? Большое количество книг и статей по всему миру посвящены ответу на этот вопрос. Если владелец коммерческой недвижимости решает, что ему экономически и в целом выгоднее самостоятельно управлять своим имуществом, то в этом случае ему следует обратить особое внимание на следующие аспекты.

1. **Время.** Подготовка помещений и сдача их в аренду, подготовка договоров аренды, сбор арендной платы, начисление заработной платы работникам, управление денежным потоком, оплата коммунальных услуг, налогов, ландшафтные работы, маркетинг, решение возникших споров, ремонт, техническое обслуживание и многое другое - всё это требует огромного количества времени.

2. **Законы:** местные и государственные. Один из самых важных и часто недооцениваемых аспектов управления недвижимостью - юридические нюансы взаимоотношений с потенциальными и существующими арендаторами. Возможность появления правовых разногласий не является редкостью. Собственнику необходимо знать законы на местном и государственном уровне или прибегать к помощи юриста, чтобы избежать появления существенных юридических споров.

3. **Знание местного рынка недвижимости.** Рынок недвижимости не стоит на месте, он имеет свой жизненный цикл. Наличие знаний о его развитии существенно поможет собственнику правильно управлять своими инвестициями. Что касается арендной платы, владелец недвижимости должен знать ставку арендной платы на данный момент, возможны ли повышения или понижения ставки в этом городе с учетом рыночных тенденций.

От того, как и каким образом будет производиться управление коммерческим объектом, будет зависеть его рыночная стоимость. Для определения стоимости объекта недвижимости на основании его чистого операционного дохода (дохода после вычета операционных расходов) используется ставка капитализации.

Стоимость недвижимости - это отношение чистой операционной прибыли к ставке капитализации, которую обычно можно узнать у местного брокера [2, с. 45].

Если собственник решает заниматься управлением самостоятельно, ему следует открыть ООО - компанию с ограниченной ответственностью. Участники ООО несут риск убытков только в пределах стоимости внесенных ими вкладов. Преимущество такой формы организации бизнеса заключается в относительной дешевизне её учреждения и простоте ведения бухгалтерии.

Собственник коммерческой недвижимости может выбрать управляющую компанию, которая сможет грамотно организовать управление объектами. В обязанности управляющего объектом недвижимости входят: сбор арендной платы, координация работ по техническому обслуживанию, реклама и сдача помещений в аренду, все контакты с арендаторами, заключение договоров с поставщиками необходимых товаров и услуг, проведение маркетинговых исследований и анализ рынка, координация и инспекция мероприятий по капитальному ремонту, решение юридических вопросов, составление ежемесячных и ежегодных финансовых отчетов, своевременная оплата всех счетов и многое другое. Владельцу недвижимости остается только изучать финансовые отчеты, предоставленные управляющим недвижимостью и обеспечивать финансирование.

Но, нужно учитывать и то, что все управляющие компании разные. Особое внимание следует уделить выбору подходящей компании, а также способу оплаты - процент от прибыли или фиксированная сумма гонорара. В случае, если заработная плата управляющего будет зависеть от результата деятельности, от прибыли, то его работа будет эффективна и плодотворна. Все коммерческие объекты различаются между собой, поэтому собственнику следует оценить свой объект по следующим критериям: возраст (требует ли здание хорошего капитального ремонта и технического обслуживания); структура (из каких объектов состоит недвижимость, имеет ли фонтаны, бассейны или спортивные площадки, которые требуют пристального внимания); оборудование и транспорт (имеет ли объект какое-нибудь оборудование, которое требует его обслуживания - станки, бойлеры, автомобили); земельные участки (имеются ли земельные участки на объекте и требуют ли они ландшафтных работ); местное законодательство (управляющая компания должна детально знать местные законы и особенности рынка).

От любого вышеописанного пункта зависит выбор типа управляющей компании. Есть компании, которые специализируются на коммерческой недвижимости, есть те, которые занимаются только небольшими складами, а есть такие, чей профиль - только торговые центры. Принцип эффективности управления - это максимальный доход при максимальной эффективности использования ресурсов, который сводится к выполнению следующих задач: оценка состояния объекта, постановка целей и задач управления, определение порядка и механизмов управления и контроль за эффективностью управления [3, с. 186].

То есть, выбор хорошей управляющей компании необходимо начинать с изучения самого объекта недвижимости и его специфики, а затем выбирать компанию, которая соответствует всем критериям. В любом случае, оба способа управления эффективны, а выбор зависит от решения собственника, сможет ли он сам управлять объектом или ему экономичнее и целесообразнее передать всё управление в руки управляющей компании, которая будет полностью осуществлять всё управление коммерческой недвижимостью.

И, самое главное, нужно учитывать, что недвижимость - это бизнес, а не просто инвестиции.

Список литературы

1. **Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая.** Ст. 130 [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/5_20.html#p1399
2. **Макэлрой К.** Управление недвижимостью / пер. с англ. И. В. Гродель. Минск: Попурри, 2010. 176 с.
3. **Марченко А. В.** Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие. Изд-е 3-е, перераб. и доп. Ростов н/Д: Феникс, 2010. 352 с.
4. **Симонов Ю. Ф., Домрачев Л. Б.** Экономика недвижимости: учебное пособие для вузов. М.: ИКЦ «Март»; Ростов н/Д: Издательский центр «Март», 2009. 223 с.
5. **Conti P., Harris P.** Commercial Real Estate Investing for Dummies. Wiley Publishing, Inc., 2007. 358 p.