DOI: 10.17117/na.2016.12.01.269

<http://ucom.ru/doc/na.2016.12.01.269.pdf>

Поступила (Received): 19.12.2016

Учинина Т.В., Гущина М.С. Методы рационального использования объектов жилой недвижимости в стадии эксплуатации

Uchinina T.V., Gushchina M.S.
**Methods of rational use of residential real
estate in the operational phase**

Рациональное использование жилой недвижимости определено как эффективное (рентабельное) использование общих площадей, внутридомовых и внешних пространств, направленное на снижение цены использования (потребления) объекта жилой недвижимости для собственника или временного владельца на всех стадиях жизненного цикла, что позволяет повысить эффективность эксплуатации жилой недвижимости

Ключевые слова: *жилая недвижимость, стадия эксплуатации*

Rational use of residential real estate is defined as the effective (cost-effective) use of common areas, intra-house and external spaces, aimed at reducing the rates of use (consumption) of residential real estate for the owner or temporary owner at all stages of the life cycle, which improves the operating efficiency of residential real estate

Key words: *residential properties, exploitation stage*

Учинина Татьяна Владимировна
Кандидат экономических наук, доцент
Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства
г. Пенза, ул. Титова, 28

Uchinina Tatyana Vladimirovna
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Penza state university of architecture and
construction
Penza, Titova st., 28

Гущина Марина Сергеевна
Студент
Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства
г. Пенза, ул. Титова, 28

Gushchina Marina Sergeevna
Student
Penza state university of architecture and
construction
Penza, Titova st., 28

Рациональное использование объектов жилой недвижимости определяется как эффективное (рентабельное) использование общих площадей, внутридомовых и внешних пространств, направленное на снижение цены использования (потребления) объекта жилой недвижимости для собственника или временного владельца на всех стадиях жизненного цикла, что позволяет повысить эффективность эксплуатации жилой недвижимости.

Важнейшим фактором рационального использования жилой недвижимости является совершенствование управления эксплуатацией жилой недви-
жи-

мости и взаимодействия всех заинтересованных сторон, что направлено на повышение качества выполнения работ и оказания услуг. При выборе партнера по организационной кооперации органы управления эксплуатацией жилой недвижимости должны, прежде всего, оценивать возможности других организаций выполнить требуемый объем работ в соответствии с существующими нормами и правилами по всем технологическим параметрам, в оговоренные сроки и в соответствии с утвержденными финансовыми планами. Выбор формы организационного взаимодействия должен осуществляться по четкому алгоритму принятия решения о целесообразности той или иной формы организационной кооперации. На городском уровне организационное взаимодействие органов управления эксплуатацией жилой недвижимости может происходить при помощи различных Ассоциаций, например, ассоциация товариществ объединенных собственников может: содействовать развитию малого и среднего бизнеса в сфере жилищно-коммунального хозяйства и управления эксплуатацией жилой недвижимости; обобщать и распространять положительный опыт рационального использования жилой недвижимости г. Пензы; отстаивать интересы членов в органах государственной власти и органах местного самоуправления; создавать базу данных органов управления эксплуатацией жилой недвижимости для выбора партнеров.

В целом анализ показал, что сфера управления жилой недвижимостью является одной из самых консервативных с точки зрения развития в ней рыночных отношений и применения современных технологий менеджмента. Для решения выявленных проблем необходимо обеспечить развитие бизнеса по управлению жилой недвижимостью, чтобы собственники имели возможность выбора управляющей организации, а сами управляющие организации могли обеспечить свою конкурентоспособность/2/. Этого можно достичь на основе использования современных методов и технологий менеджмента, комплексное применение которых будет способствовать повышению результативности бизнеса управляющих организаций и повышению качества предоставляемых ими услуг.

При разработке решений по вопросам рационального использования объектов жилой недвижимости в крупном городе на основе современных методов и технологий управления целесообразно использование методик бенчмаркинга и бюджетирования.

Во-первых, совершенствование управления жилой недвижимостью в крупном городе должно осуществляться на основе стратегического подхода, обеспечивающего приоритет долговременного устойчивого развития этого вида экономической деятельности над получением сиюминутных выгод за счет снижения качества и объемов предоставляемых услуг. Кроме того, стратегический подход позволяет увязать цели развития сферы управления жилой недвижимостью с целями развития крупного города, обеспечить их согласованность по временным и ресурсным параметрам.

Во-вторых, стратегический подход ориентирует на использование новейших методов и технологий, позволяющих обеспечить конкурентоспособность управляющих организаций и устойчивость бизнеса на длительную перспективу.

Эти принципы совершенствования управления жилой недвижимостью в полной мере отражают современное видение перспектив развития экономики России, представленное в трудах многих известных ученых и в официальных документах органов власти, суть которого состоит в том, что основной стратегической задачей для России является инновационный путь развития. Внедрение новых технологий управления жилой недвижимостью должно осуществляться в рамках стратегии внедрения инноваций, которая, по нашему мнению, должна включать три иерархических уровня: несколько крупных проектов, которые задают направления развития и получают приоритет в финансировании; совокупность перспективных идей, находящихся в разработке и финансируемых в обычном режиме; множество еще не разработанных идей, предполагающих совершенствование методов и технологий управления в будущем.

Список используемых источников:

1. Акимов М.С., Улицкая Н.Ю., Денисова Е.С. Государственно-муниципально-частное партнерство при формировании жилищного фонда муниципального образования // Экономика и предпринимательство. 2014. № 1-2 (42-2). С. 227-230.
2. Духанина Е.В., Старостина К.И. Экономика предприятия (организации): учебное пособие // Под общ. ред. Ю.П. Скачкова. Пенза, 2014. Том Часть 1 Предпринимательство и ресурсы предприятия (организации).
3. Кашежева А.А., Учинина Т.В. Ситуация на рынке жилой недвижимости в кризисный период (на примере г.Пензы) // Научный альманах. 2016. № 1-1 (15). С. 133-136.
4. Кукушкина С.А., Учинина Т.В. Особенности деятельности компаний-застройщиков в сфере многоэтажной жилой недвижимости (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 645.
5. Кукушкина С.А., Учинина Т.В. Ценовой и качественный анализ первичного рынка жилья в г. Пензе // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-2. С. 20.
6. Лиджиева, Кермен Анатольевна. Рациональное использование объектов жилой недвижимости с учетом их жизненного цикла: диссертация ... кандидата экономических наук. Пенза, 2015. 168 с.
7. Полякова А.В., Учинина Т.В. Анализ тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости города Пензы // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 393.
8. Сегаев И.Н., Кадеров Н.И., Гришин А.В., Пимурзин М.О. Анализ направлений деятельности по совершенствованию работы управляющей организации и взаимодействия с советами многоквартирных домов // Экономика и предпринимательство. 2016. № 11-2 (76-2). С. 1134-1139.
9. Селезнева А.К., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 438.
10. Толстых Ю.О., Арефьева М.С., Учинина Т.В. Исследование практик организации и деятельности управляющих компаний в современных условиях при проведении капитального ремонта многоквартирных жилых домов / монография. Пенза, 2014.
11. Толстых Ю.О., Учинина Т.В., Арефьева М.С. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ и повышения энергоэффективности // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 2. С. 225.
12. Толстых Ю.О., Учинина Т.В., Люлькина Н.М. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 6. С. 414.