DOI: 10.17117/na.2017.01.01.199

<http://ucom.ru/doc/na.2017.01.01.199.pdf>

Поступила (Received): 08.01.2017

Учинина Т.В., Гущина М.С. Управление использованием объектов жилой недвижимости на эксплуатационной стадии

Uchinina T.V., Gushchina M.S.
**The management of the residential
real estate at the operational stage**

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, Titov 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, Titov st., 28

Сфера управления использованием объектов жилой недвижимости является одной из самых консервативных, поскольку, ввиду высокой социальной значимости жилья и необходимости обеспечения его доступности, в ней долгие годы присутствовало государственное регулирование цен, что не способствовало развитию рыночных отношений и формированию экономического мышления собственников. В современных условиях развития жилищной сферы, с введением в действие нового Жилищного кодекса, обязавшего собственников жилья выбрать и реализовать способ управления своим домом, значительно возросла потребность в профессионализации данной сферы. Особенно остро эта

потребность выражена в крупных городах, поскольку: жилищный фонд их представлен многоквартирными домами, которые являются объектом пристального внимания на современном этапе реформирования жилищной сферы; в крупных городах существуют объективные предпосылки для развития бизнеса по управлению жилой недвижимостью: большой объем рынка, наличие заинтересованных бизнес-структур, повышенное внимание властей и общественности к жилищной сфере; собственникам жилья в крупных городах присущ более высокий уровень просвещенности и активности в вопросах рационального использования жилой собственности; сфера рационального использования объектов жилой недвижимости обладает огромным потенциалом для развития бизнеса, внедрения современных технологий менеджмента и новых видов услуг.

Однако, изменяющиеся правовые и экономические условия, практика развития жилищного строительства в последние годы выдвигают новые проблемы и вызывают необходимость обращения к этой тематике вновь, требуют концентрации внимания, на недостаточно проработанных аспектах, в частности решении вопросов рационального использования объектов жилой недвижимости. Актуальность, теоретическая и практическая значимость проблемы, ее недостаточная разработанность обусловили выбор темы статьи.

С развитием строительства жилой недвижимости и переходом к рыночной экономике в жилищно-коммунальном секторе возникла необходимость в новых способах эксплуатации жилой недвижимости. Цена эксплуатации может быть определена множеством параметров. В строительстве жилой недвижимости при делении на зоны в соответствии с параметрами инвестиционной привлекательности и комфортности проживания должны учитываться следующие факторы: близость к центру; концентрация исторических и архитектурных достопримечательностей; близость к центральному деловому району города; привлекательный естественный ландшафт местности; архитектурная гармония; плотность населения; этажность застройки; количество зеленых насаждений в зонах; социальная благополучность района (уровень криминогенной обстановки); социальный статус населения (социально-однородная среда обитания); концентрация культурно-развлекательных учреждений; концентрация учреждений социальной сферы. Постепенно формируется новый подход к пониманию квартиры как места обитания, которое должно обеспечивать владельцам высокий уровень социального комфорта и безопасности. Иными словами, при определении стоимости квартиры большое значение приобретают такие факторы, как надежность и качество работы инженерных систем и коммуникаций дома, ухоженность и благоустроенность здания и прилегающей территории, состояние общедомовой инфраструктуры в целом. Пожалуй, не будет преувеличением сказать, что роль этих факторов при определении покупателем ценности той или иной квартиры за последние годы стала определяющей. Все вышеперечисленные факторы – это и есть сфера деятельности эксплуатационной компании, наличие которой является существенным в ценообразовании эксплуатации жилой недвижимости. С одной стороны, это определенные затраты владельцев, зависящие от эксплуатируемой площади. С другой стороны, грамотная эксплуатация позволяет экономить ресурсы, подчас довольно значительные,

за счет выявления каких-то дефектов, допущенных при строительстве и монтаже инженерных систем, еще до заселения дома. Устранение таких, заранее выявленных, дефектов и их профилактика будут стоить, безусловно, значительно меньше, чем исправление этих же дефектов после возникновения реальных проблем в уже заселенном доме. Кроме того, профессиональная эксплуатация за счет профилактики значительно повысит срок службы самого здания и его коммуникаций и, вдобавок, будет способствовать необходимому развитию инфраструктуры объекта в целом. Таким образом, наличие профессиональной эксплуатирующей организации напрямую влияет на ее прибыль за счет повышения доверия к зданию и большей надежности.

Список используемых источников:

1. Корнева И.И., Кузин Н.Я., Учинина Т.В. Методические основы анализа потребительских предпочтений на рынке многоэтажной жилой недвижимости города Пензы // Образование и наука в современном мире. Инновации. 2017. № 1. С. 171-180.
2. 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.
3. 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.
4. Лиджиева, Кермен Анатольевна. Рациональное использование объектов жилой недвижимости с учетом их жизненного цикла: диссертация ... кандидата экономических наук. Пенза, 2015. 168 с.
5. Полякова А.В., Учинина Т.В. Анализ тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости города Пензы // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 393.
6. Раковская М.В., Кулаков К.Ю., Баронин С.А., Учинина Т.В. Анализ предпосылок разработки и реализации долгосрочных жилищных целевых программ на территории Архангельской области // Успехи современной науки. 2016. Т. 2. № 9. С. 122-126.
7. Смирнова Ю.О., Учинина Т.В. Особенности организации и развития деятельности по управлению жилым фондом: монография. Пенза, 2014.
8. 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.
9. Танаева Т.Н., Учинина Т.В., Усанова Н.В. Обеспечение жилой застройки социальной инфраструктурой при организованном малоэтажном строительстве // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 470.
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.
13. Учинина Т.В., Кваша Ю.В. Управление и прогнозирование развития малоэтажной жилой застройки на городской и пригородной территории // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 3. С. 426.
14. Учинина Т.В., Полякова А.В. Определение потребительских предпочтений на первичном жилищном рынке (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 1. С. 294.