

ISSN: 2545-0573

## ОПЫТ РАЗВИТЫХ СТРАН ПО ПРИМЕНЕНИЮ СЕРВЕЙИНГА В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**Матризаева Д. Ю.**

*PhD Ташкентский госу дарственный экономический университет, г. Ташкент, Узбекистан*

**Мирджалилова Д. Ш.**

*PhD доцент Ташкентский архитектурно-строительный институт, г. Ташкент, Узбекистан*

### ARTICLE INFO.

**Ключевые слова:**

Концепция сервейинга,  
сервейинговые услуги, сервейинг,  
сервейинговые компании,  
недвижимость.

### Аннотация

В статье рассмотрены основные приоритеты современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике. Осуществлен эволюционный анализ терминологии «сервейинга». Раскрыто понятие сервейинга профессиональной деятельности на рынке управления объектами недвижимости. Показано, что сервейинг включил в себя ряд специализаций, от землеустроительных, картографии и геодезических работ до инспектирования, комплексной экспертизы, управления объектами и оценки недвижимости.

<http://www.gospodarkainnowacje.pl/> © 2022 LWAB.

В современном экономическом развитии инновационная деятельность является важнейшим фактором, определяющим развитие национальной экономики любой страны и определяющими ее конкурентоспособность на мировом рынке. В настоящее время экономический рост и развитие обеспечивается там, где в экономике любого предприятия, отрасли, региона или страны в целом налажена инновационно-управленческая деятельность. Однако практика показывает, что без достаточного внимания к инновациям в управлении развитие предприятий, отраслей, регионов и народного хозяйства в целом в основном связано с техническими и технологическими инновациями. На наш взгляд, не менее важным является внедрение современных подходов управления на рынке недвижимости и эффективного использования технологий.

Один из таких современных подходов управления недвижимостью применяемый в настоящее время в развитых странах - это сервейинг. Применение концепции сервейинга предусматривает распределение функций собственника или инвестора проекта и управляющей организации — сервейинговой компании. Собственник проекта участвует в принятии стратегических решений, а все операционное управление проектом ложится на сервейера.

Национальная экономика Узбекистана представляет более ста различных направлений материально-производственных сетей и подотраслей и услуг. Одной из таких сфер является

управление недвижимостью. В научном плане управление недвижимостью состоит из нескольких систем, которые включают в себя различные наборы услуг: система управления эксплуатацией недвижимости, система управления строительством, система управления инфраструктурой, система управления имуществом, система управления активами. Система управления эксплуатацией недвижимости - совокупность отдельных видов деятельности, направленных на обеспечение функционирования и развитие системы эксплуатации недвижимости в интересах достижения, стоящих перед ней целей.

Одна из основных проблем управления и эксплуатации объектами недвижимости в Узбекистане – повышение качества жилищных и коммунальных услуг – необходимо решать поэтапно, опираясь на зарубежный опыт по эффективному управлению недвижимостью и внедряя его в внутреннюю практику. Проблема управления недвижимостью является актуальной для всех городов Узбекистана. Для решения данной проблемы необходимо проанализировать инновационный опыт стран, добившихся существенных результатов в управлении и эксплуатации недвижимости.

Специалисты уже долгие годы ищут решение, используя опыт зарубежных стран. В трудах таких авторов, как Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Журавлев Е.С., Иванов К.А., Кирсанов С.А., Кицай Ю.А., Ковалева Н.В., Бовыкина М.Ф., Кудина С.А., Меркулова А.В., Моргунова Г.А., Павлова Г.Г., Панова О.И., Самосудова М.В., Старцев Д.В., Сурвило Т., Камолс У., Сыропятова С.Б., Фомина Ю.А., Фомин Э.В., Хенлон Э.З, Ровенчак Т., Малярчук В., Шулепина С.А. а так же на таких зарубежных сайтах, как Communityassociationsinstitute и CommunityAssociationManagersInternationalCertificationBoard, рассмотрены примеры зарубежного опыта управления многоквартирными домами в сравнении с отечественным, правовые аспекты, основные проблемы, пути их решения и возможность применения разных подходов для более эффективного управления многоквартирными домами. Однако слепое копирование невозможно. Необходим глубокий анализ и поиск наилучших вариаций. [1]

Услуги по управлению недвижимостью за рубежом осуществляются агентствами недвижимости и застройщиками, так и специализирующиеся на этом управляющие компании и консъерж-службы. Данные организации берут на себя обязательства следить за порядком на вверенной территории. По необходимости подготовят недвижимость к приезду владельца, а также подберут необходимый персонал: например, шеф-повара или ландшафтного дизайнера, а также гувернантки для детей. В обязанности управляющей компании также входят оплата всех платежей, страховые взносы, урегулирование конфликтов, бухгалтерский отчет, охрана и ремонт.

В развитых европейских странах существуют два основных формата удаленного управления недвижимостью:[8]

- facilitiesmanagement (FM), когда компания отвечает только за поддержание и непосредственное обслуживание объекта и работает за установленную плату;
- Propertymanagement (PM), когда фирма занимается только арендой и берет оговоренный процент от прибыли.

В странах СНГ управление недвижимостью, получившего в зарубежной практике название сервейинг, только развивается. На сегодняшний день получили такие виды сервейинга как facilitymanagement и propertymanagement, в рамках которых следует выделить управление специализированной организацией, доверительное управление, аренду и аутсорсинг. Необходимо отметить, что в этих странах законодательных ограничений по использованию всех указанных способов управления в любом из секторов недвижимости практически нет, но за последнее десятилетие постепенно произошла дифференциация отдельных подходов к управлению в зависимости от функционального назначения объектов недвижимости.

Сервейинг впервые сформировался в Англии в XV–XVI вв. и в начале включал в себя функции по межеванию земельных участков, документальное оформления объектов земельной собственности. В этот период времени земля рассматривалась как основное богатство, основа жизнедеятельности и являлась основным источником получения доходов.

С развитием рыночной экономической системы насущные потребности в решении проблем, связанных с управлением недвижимостью, потребовали масштабной подготовки специалистов. В Лондоне в 1868 г. был основан институт по подготовке сервейеров. В 1881 г. институту было *присуждено звание* Королевского и с тех пор он называется Королевский институт уполномоченных оценщиков – "Royal Institution of Chartered Surveyors".

Если мы углубленно изучим термин "Сервейинг", необходимо будет составить таблицу его эволюционной динамики. Управление недвижимостью является управлением в целом, то и подходы к интерпретации данного термина не слишком отличаются от первичного понятия (таблица 1).

**Таблица 1. Подходы к интерпретации термина «Сервейинг» [1]**

№	Источник	Определение к понятию
1	Гречишникова К.Г. [2]	Сервейинг содержит генеральное, стратегическое и оперативное планирование по функционированию недвижимости, а также мероприятия, которые связаны с проведением комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального общественного эффекта.
2	Грабовский П.Г., Болотин С.А. [3]	Сервейинг – это пример того, каким должен быть качественный, современный, профессиональный, комплексный подход управления недвижимостью, на протяжении всех этапов формирования объектов
3	Асылбаев А.Б. [4]	Сервейинг представляет собой реализацию системного подхода по развитию и управлению недвижимостью. Он включает все виды планирования (генеральное, стратегическое и оперативное), а также мероприятия, связанные с проведением полного комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимости.
4	Н. Г. Синяк [5]	сервейинга представляет собой форму организации научного знания, дающая целостное представление о закономерностях и существующих связях по созданию, использованию и эксплуатации объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла.
5	Макарова М.И., Мухатинова Р.И. [6]	Сервейинг — это реализация системного подхода к развитию и управлению недвижимостью, включает все виды планирования (стратегическое, оперативное) в целях функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта при управлении недвижимостью.
6	Чудинов С.А. [7]	Сервейинг – многогранный процесс, имеющий техническую, юридическую, экономическую, экологическую сторону и т.д., но несводимый к какой-либо одной из них.

7	Кулаков К.Ю. [8]	Сервейинг определяется этой организацией как понятие, имеющее отношение к сбору данных, связанных с описанием характеристик земной поверхности и представлением их, как правило, в виде карт, планов или цифровых моделей. Таким образом, понятие сервейинг может иметь отношение как к небольшому земельному участку под домом, так и ко всей поверхности Земли.
---	------------------	---

В исследовании стоит отметить обязательность универсального подхода к интерпретации термина «сервейинг», которое может быть детализировано и дополнено особенностями конкретных видов недвижимости в приложении к выполняемым ими функциям.

Сегодня в некоторых странах управления недвижимостью регулируется государством и таким образом гарантируется качество, ответственность управляющей компании и прозрачность стоимости услуг. Такая же ситуация сложилась в Финляндии, где существует организация, осуществляющая контроль и оценку деятельности компаний по управлению недвижимостью в стране.

Управление недвижимостью в Германии характерно тем, что имущество может быть передано для управления сервейинговой компании. Управление недвижимостью составляет, в среднем, за квартиру 300 евро в год.

Собственник недвижимостью в Германии несет четыре вида эксплуатационных расходов: управление недвижимостью, техническое обслуживание, процентные платежи (если у вас есть ипотечный кредит) и гонорар за консультации (юридические, бухгалтерские, налоговые). Остальные все платежи оплачиваются арендаторами, в качестве как часть платы за услуги. Вывоз мусора, уборка, электричество, подача воды, техническое обслуживание отопительной системы и др. дополнительные расходы, которые в сумме составляют около 0,5-2 евро за м<sup>2</sup> в месяц. Все выше перечисленные платежи должны быть оплачены за счет арендатора, если квартира или дом сдаются в аренду.

Платежи за обслуживание включают в себя страхование здания, плату за уборку мест общего пользования, уборку территории, земельный налог, озеленение, регулярный осмотр системы отопления, водоснабжения, услуги кабельного ТВ, уборку снега и вывоз мусора.

Управление недвижимостью в Греции *сервейинговой* компанией может включать организацию и контроль за работами по благоустройству и услугами поставщиков водоснабжения, электроэнергии, пожарной и охранной сигнализации, связи и др.

Послепродажные услуги недвижимости в Греции: содействие в решении повседневных проблем, а также помощь в налаживании необходимых контактов; регистрация недвижимости; регистрация для всех коммунальных услуг; установка охранной системы, при необходимости; ремонтные и реставрационные работы; уплата налогов в ваше отсутствие; уход и уборка за домом и участком, включая благоустройства территории. Следует отметить, что расходы на содержание и благоустройство недвижимости в Греции являются одними из самых низких в Западной Европе. Зарубежный опыт знакомит нас с наиболее передовыми методами в сфере управления недвижимостью.

Необходимо отметить, что в большинстве зарубежных стран, например, во Франции, Нидерландах, США, Канаде, Польше, Словакии, Чехии, Мексике, Сингапуре, Малайзии и других, управление недвижимостью рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья.

Необходимо отметить тенденции в системе управления недвижимостью в зарубежных странах:

1. *Законодательная* основа, многолетний опыт и навыки управления недвижимостью.
2. Прекрасные взаимоотношения между соседями. Большое значение имеет комфортный микроклимат и безопасный в доме, который достигается путем объединения собственников недвижимости. Данный фактор является одной из главных целей управляющей организации.
3. Наличие высококвалифицированных управленческих кадров. Западные владельцы недвижимости доверяют управление своим имуществом только квалифицированным специалистам, прошедшим специальное обучение и имеющим соответствующие документы высшего образования.
4. Информационная открытость и прозрачность деятельности. Согласно законодательству зарубежных стран ассоциации собственников или управляющие компании обязаны по первому требованию владельцев недвижимости предоставлять всю необходимую документацию о содержании жилого дома.

Проведенное в работе исследование позволило установить, что при отсутствии единого определения к понятию термина «сервейинг» в теории и практике хозяйствования отсутствуют единые подходы к функциям, способам и механизмам управления недвижимостью различного функционального назначения. На данном этапе развития науки в области управления объектами недвижимости основными методами управления недвижимостью являются экономические, правовые, технические и организационные. Основными способами управления недвижимостью являются аренда, доверительное управление, концессия и управление специализированной организацией. При этом выбор способа управления напрямую зависит от функционального назначения самого объекта.

Крупномасштабность и сложность решения экономических, социальных и других задач развитием управления недвижимостью в Узбекистане требуют комплексного и эффективного использования накопленного зарубежного опыта.

Проанализировав зарубежный опыт можно сделать вывод, что в первую очередь необходимо внедрить в рынок оказания услуг по управлению недвижимостью регулирование и контроль государством. Таким образом будет обеспечена гарантия качества, а также ответственность управляющей компании и прозрачность ценообразования.

### **Литература**

1. Прокофьев, К.Ю., Моисеев, В.А., Егорова, Ю.А. (2015). Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами. Жилищные стратегии, 2(4), 303–318. doi: 10.18334/zhs.2.4.2054
2. Гречишникова К.Г. Проблема формирования системы управления рынком недвижимости. Вклад молодого специалиста в развитие строительной отрасли волгоградской области. Материалы XXIV внутривузовской научно-практической конференции Волгоград, 12 апреля 2012 г.
3. Грабовский П.Г., Болотин С.А. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Нац. исследовательский ун-т, Московский гос. строит. ун-т. - Москва : Просветитель, 2015. С. 121.
4. Асылбаев А.Б. Сервейинг как модель результативного управления недвижимостью. Вестник КРСУ. 2014. Том 14. № 11
5. Сияк. Н. Г. Экономика, оценка и управление недвижимостью. Монография. Минск 2008
6. Макарова м.и., Мухатинов а.и. Сервейинг как эффективный инструмент управления объектами недвижимости. Социальные науки: social-economicsciences № 5 (15) 2016

7. Чудинов С.А. Сервейинг как механизм управления муниципальной недвижимой собственностью. Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. 2017
8. Кулаков К.Ю. Особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике. ООО «Центр независимой экспертизы собственности», Москва
9. Коланьков, С. В. Управление недвижимостью [Электронный ресурс] : учебник / С. В. Коланьков. – Саратов : АйПиЭр-Медиа, 2019. – 202 с.
10. Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/78735.html>.
11. Абрамова М. И., Кожевникова М. К. Анализ зарубежного опыта управления жилой недвижимостью. SAFETY2018, Екатеринбург, 4–5 октября 2018 г.
12. Акифьева Л. В. Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным комплексом / Акифьева Л.В. – 2010. – С.11.
13. Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами / Иваненко Л.В. – 2014. – С.5.
14. Matyakubov, A. M., &Matrizayeva, D. (2019). Sustainable economic growth with innovative management in Uzbekistan. ISJ Theoretical & Applied Science, 08 (76), 250-257.
15. Матризаева Д. Ю. Роль инновационного управления в обеспечении экономического роста в промышленных предприятиях // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №4. С. 303- 308. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/53/35>
16. Мэтякубов А. Д., Матризаева Д. Ю. Экономический анализ эффективности управления инвестициями в промышленности // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №7. С. 251-256. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/56/27>
17. Мирджалилова, Д. Ш. Современные тенденции и развитие рынка услуг по управлению объектами недвижимости = Modern trends and development of the real estate management services / Д. Ш. Мирджалилова // Экономика строительного комплекса и городского хозяйства [Электронный ресурс] : материалы международной научно-практической конференции, (Минск 3-6 декабря) / редкол.: Т. Н. Водоносова [и др.]. – Минск : БНТУ, 2019. – С. 211-226.
18. Nurimbetov R. I., Akhmedova N. S. Small business as the main driver of the economy development of Uzbekistan //Multidiscipline Proceedings of Digital Fashion Conference. – 2021. – Т. 1. – №. 1.
19. Sultanov A. Prospective foreign experience outcome implementations of housing fund management in Uzbekistan //Theoretical & Applied Science. – 2020. – №. 4. – С. 201-207.
20. Mirdzhalilova D. Sh. Tendentsii i takushcheesostoyanierynka uslug poupravleniyu ob " ektaminedvizhimosti v Uzbekistanii [Trends and current state of the market of services for managing real estate objects in Uzbekistan]Мирджалилова. - 2019. - Vol. 5. - No. 6. - pp. 312-317 -- DOI 10.33619/2414-2948/43/41.
21. Kakhramonov, Kh. Sh. U. Comprehensive assessment and methods of increasing the efficiency of housing and communal services management in the Republic of Uzbekistan / Kh. Sh. U. Kakhramonov // Theoretical & Applied Science. – 2021. – No 3(95). – P. 173-176. – DOI 10.15863/TAS.2021.03.95.31.