



# 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.

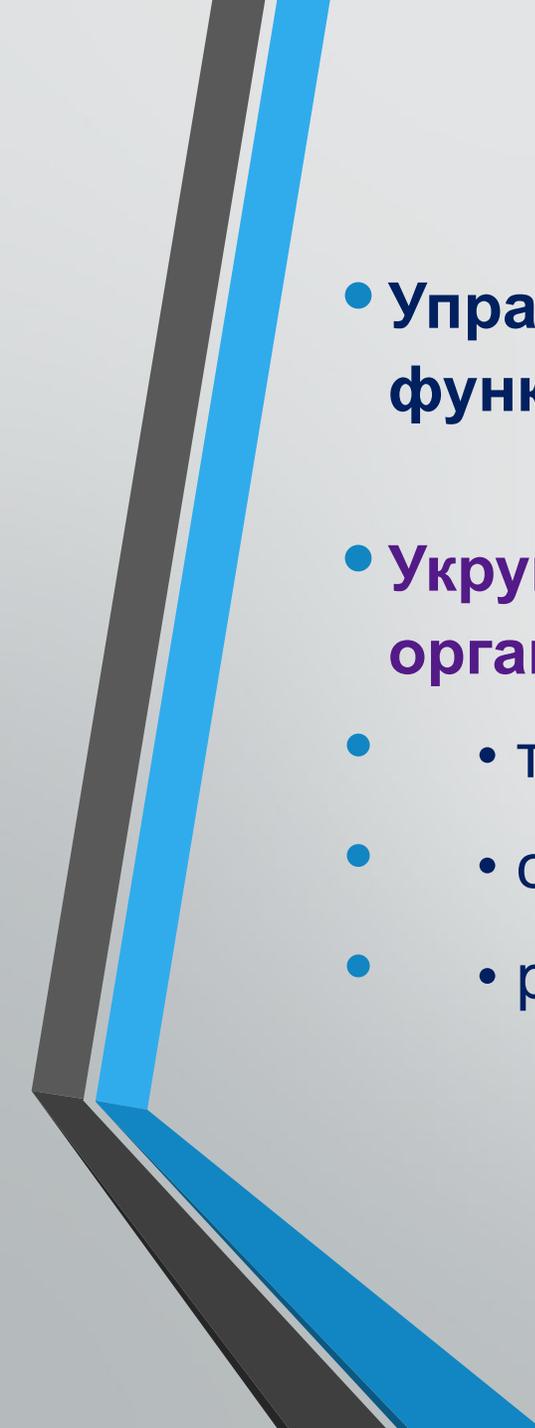
- Собственники
- физические лица или группа лиц и юридические лица – различные предприятия, государство и муниципалитеты
- Цель собственника:  
извлечение максимальной прибыли с капитала, инвестированного в недвижимость



- **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 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 не снижение 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;**



- **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;

- 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



# Спасибо за внимание!

- Выполнила: Николаева Лариса
- Группа: Эб(ЭО)-1/о/Б/ЧЕБ<sub>12</sub>