

ОРГАНІЗАЦІЯ УПРАВЛЯЮЧОЇ КОМПАНІЇ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Рябова В.П.,

*студентка кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: RiabovaVP@krok.edu.ua*

Пекна Г.Б.,

*доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: HalynaPB@krok.edu.ua,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4902-6052>*

Особливість нерухомості обумовлює необхідність встановлення порядку управління, на сам перед на ринку комерційної нерухомості. Дана тема є актуальною, по перше, - значимістю комерційної нерухомості, як одного з базових елементів ринкової економіки. Як відомо, об'єкти комерційної нерухомості (офісні, торговельні, готельні, виробничі будівлі, складські та інші приміщення) виступають найважливішими умовами сучасного виробництва товарів та послуг. З розвитком ринку нерухомості в Україні розширювався спектр угод з відповідним майном, яке поступово перетворилося в один з найважливіших об'єктів цивільного права, комерційна нерухомість в сучасних умовах використовується як в якості умови для отримання підприємницького доходу, так і є його безпосереднім джерелом. Такому явищу сприяв перехід від виключної державної власності до легального визнання безлічі форм останньої в умовах їх рівного захисту, важливістю управління комерційною нерухомістю як джерелом доходу в плані забезпечення ефективного використання і розвитку об'єктів КН. Напрямок використання комерційної нерухомості являє собою відносно нове явище для України і воно привертає пильну увагу вчених і практиків.

По-друге,- важливістю управління комерційною нерухомістю як джерелом доходу в плані забезпечення ефективного використання і розвитку об'єктів КН. Великий досвід менеджменту нерухомості в організаційних, кадрових, функціональних аспектах накопичений в розвинених країнах [1].

У сучасній Україні до цих пір немає однозначного визначення того, що слід розуміти під управлінням комерційною нерухомістю. В рамках різних підходів воно охоплює будівництво, девелопмент, управління корпоративними інвестиціями та інфраструктурою організації, оренду і т.д. від англ. «Development» - розвиток, розширення - стосовно нерухомості діяльність, пов'язана з інвестиціями в нерухоме майно управління нерухомістю в Україні дана його розширювальне трактування як підприємницької діяльності по виконанню всієї сукупності робіт, пов'язаних з виконанням будь-яких допускаються цивільним законодавством України прав власника нерухомого майна.

По-третє, - необхідністю поглибленого вивчення функцій управління комерційною нерухомістю, що дозволить забезпечити комплексний підхід до її використання та розвитку.

Класифікація об'єктів комерційної нерухомості за критеріями [1]:

1) призначення;

2) ролі в отриманні доходу. В рамках першого критерію комерційна нерухомість ділиться на:

а) офісні приміщення, бізнес-центри, банки;

б) готелі, медичні центри, спортивні комплекси, центри дозвілля;

в) гаражі-стоянки;

г) магазини і торгові комплекси;

д) виробнича (індустріальна) нерухомість (будівлі, споруди, приміщення, які використовуються для виробництва товарів, робіт, послуг).

За другим критерієм комерційна нерухомість поділяється на:

а) створює умови для отримання прибутку;

б) що є безпосереднім джерелом доходу. Зважаючи на вище наведене запропоновано трактування комерційної нерухомості як різноманіття штучних (створених людиною) об'єктів нерухомості різного господарського призначення, які є умовою отримання або джерелом доходу.

Ринок комерційної нерухомості можна розглядати з точки зору [2], по-перше, як відповідних об'єктів різного призначення і ролі в отриманні доходу; по-друге, - учасників цього ринку (юридичних і фізичних осіб) і їх відносин; по-третє, - відповідних інститутів регулювання (законів і нормативних актів; органів виконавчої і законодавчої влади різного рівня; інститутів громадянського суспільства), визнаючи в принципі правомірність категорії «національний ринок комерційної нерухомості» (в першу чергу - для розвинених країн), разом з тим посилюється різким соціально-економічним розшаруванням суб'єктів України за рівнем життя, обсягами інвестицій, ділової активності, розвитку інфраструктури, в якості головної тенденції вітчизняного ринку комерційної нерухомості названа нерівномірність його розвитку з жорсткою прив'язкою до столиці м. Києва

Відзначемо, що для сучасної України також характерні три основні трактування менеджменту комерційної нерухомості як [3]: а) підприємницької діяльності, спрямованої за дорученням власника на отримання прибутку від реалізації його повноважень володіння, користування і розпорядження, нерухомим майном, включаючи будівництво, менеджмент корпоративних інвестицій, оренду, управління інфраструктурою будівлі і т.д. (Розширювальний варіант); б) менеджменту нерухомості як матеріального об'єкта, що більшою мірою відповідає управління інфраструктурою об'єкта, оптимізації всіх фізичних, матеріальних аспектів створення і функціонування об'єкта нерухомості (вузьке трактування); в) розвитку нерухомості (тобто девелопменту, що розуміється як цілеспрямоване її зміна), в результаті чого об'єкт нерухомості набуває нові якісні та кількісні характеристики, а також нову ринкову ціну (ще один варіант вузького трактування).

У плані подальшого підвищення ефективності управління комерційною нерухомістю акцентована важливість функціонального підходу, який синтезує позитивні моменти досліджених зарубіжних і вітчизняних методів [2].

У групі функцій управління комерційною нерухомістю як об'єктом власності виділені: а) передача об'єкта в оренду, тобто управління в межах даного якості, отримання доходу відповідно до існуючої ринкової вартістю об'єкта комерційної нерухомості; б) ініціювання проектів девелопменту, тобто розвитку об'єкта власності з переходом в нову якість через залучення інвестицій, що збільшують ринкову вартість об'єкта комерційної нерухомості; в) передача об'єкта в довірче управління. За договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача) [5].

У групі функцій управління будівлею (спорудою) можна виокремити: а) управління системою інженерно-технічної експлуатації будівлі. Особливе значення тут набуває менеджмент в сфері енергопостачання, енергозбереження; обслуговування сантехнічних систем, ліфтів, вентиляції, кондиціонування, освітлення; обслуговування автостоянок і т.д.); б) управління системами зовнішніх комунікацій. В даному аспекті акцентована важливість управління в області телефонії, CRM, EOM, Інтернету; в) управління системою видалення відходів.

У групі функцій управління внутрішнім простором відноситься: а) управління організацією, персоналом та розміщення робочих місць (довгострокове і щорічне планування внутрішнього простору; визначення посадових інструкцій, специфікація робіт; установка і управління інтер'єрних простором; архітектурне та інженерне планування і дизайн; раціональне розташування об'єктів загального користування); б) управління системою внутрішньої безпеки; в) управління системами внутрішніх комунікацій (забезпечення працездатності обладнання; інтеграція комунікацій; правильна організація внутрішніх систем зв'язку); г) управління системою обслуговування працюючих (транспорт, пошта, харчування, відпочинок, своєчасне прибирання приміщень) [4].

Таким чином, в сучасних умовах перед організаціями, що займаються управлінням комерційною нерухомістю, стоїть складне завдання - забезпечення позитивної зміни рівня прибутковості об'єкта нерухомості, що знаходиться в управлінні, вдосконалення існуючих методів управління об'єктами комерційної нерухомості, адаптації їх до нових умов ринку, а також модернізації процесу управління.

Список використаних джерел:

1. «Кому доверить управление офисным зданием?» Електроний ресурс// Режим доступу до ресурсу: <https://commercialproperty.ua/analitics/komu-doverit-upravlenie-ofisnym-zdaniem/>
2. Шкільняк М. М, Овсянюк-Бердадіна О. Ф., Крисько Ж. Л., Демків І. О. Менеджмент: Навчальний посібник. – Тернопіль: Крок, 2017 р. – 252 с.

3. Л. Чубук, канд. екон. наук, доц. КНУ імені Тараса Шевченка, Київ Сучасні тенденції в сфері управління комерційним нерухомим майном в Україні. Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія: Економіка УДК: 330.341.4:332.72(477) JEL: G300
4. Менеджмент [Текст] : практикум / [уклад.: Т. П. Гончаренко, М. Л. Гончарова] ; Державний вищий навчальний заклад "Українська академія банківської справи Національного банку України". – Суми : ДВНЗ "УАБС НБУ", 2010. – 50 с.
5. Цивільний кодекс України. Глава 70. Управління майном.[Електронний ресурс] // Режим доступу до ресурсу: <http://www.civilniy.org.ua/book5th/g70/default.htm>