

**Управление жилой недвижимостью**

*Арыкбаев Бексултан Казбекович  
Студент группы Ст- 24М кафедры  
«Экспертиза и управление недвижимостью», ФГБОУ ВО  
«Пензенский государственный университет архитектуры и  
строительства»  
arukbaev95@gmail.com*

*Учинина Татьяна Владимировна  
Кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и  
управление недвижимостью», ФГБОУ ВО «Пензенский государственный  
университет архитектуры и строительства»  
tatiana-Vladim@yandex.ru*

**В статье** рассматриваются вопросы правильного и наиболее эффективного управления недвижимостью, понятие “управление недвижимостью”, программное обеспечение для управления недвижимостью, обязанности менеджеров по управлению недвижимостью.

**Тема работы актуальна**, потому что рентабельность жилой недвижимости зависит от его управления.

Управляющий жилой недвижимостью управляет доходной жилой недвижимостью от имени владельца. Обычно к жилым относятся одно-и многоквартирные дома, таунхаусы и квартиры.

Управление недвижимостью - это эксплуатация, контроль и надзор за управлением недвижимостью, что указывает на необходимость заботиться, контролировать и отчитываться за его полезную жизнь и состояние. Это во многом сходно с ролями менеджмента в любом бизнесе .

Управление недвижимостью - это также управление личной собственностью, оборудованием, инструментами и физическими капитальными активами, которые приобретаются и используются для строительства, ремонта и обслуживания конечных продуктов. Управление имуществом включает процессы, системы и персонал, необходимые для управления жизненным циклом всего приобретенного имущества, как оно определено выше, включая приобретение, контроль, подотчетность, ответственность, техническое обслуживание, использование и распоряжение.

Например, владелец одной семьи может воспользоваться услугами управляющей компании. Затем компания будет рекламировать арендную недвижимость, обрабатывать запросы арендаторов, отбирать кандидатов, выбирать подходящих кандидатов, составлять договор аренды, проводить переезд в осмотр, переместить арендатора (- ов) в собственность и получить доход от аренды. Затем компания будет координировать любые вопросы обслуживания, предоставлять владельцу (- ам) финансовую отчетность и любую соответствующую информацию о собственности и т. д.

Менеджер жилой недвижимости обрабатывает все этапы процесса маркетинга и аренды вакансии, а также общие повседневные обязанности по поддержанию имущества в хорошем состоянии. От анализа области, устанавливая арендные ставки и показывая недвижимость потенциальным арендаторам, к квалификации их заявлений и переговоров по срокам аренды, менеджер жилой недвижимости позаботится обо всех необходимых шагах к обжиганию здания. В отличие от коммерческой недвижимости, которая, как правило, имеет более длительную аренду, оборот высок в жилой недвижимости, при этом большая часть аренды, как правило, длится от 6 до 12 месяцев, поэтому большая часть управления жилой недвижимостью-это маркетинг, показ и сдача в аренду помещений.

Кроме того, профессиональный управляющий недвижимостью будет координировать все потребности по обслуживанию здания, отслеживать всю административную и финансовую информацию и обновлять информацию о страховании, заработной плате, налогах, ипотеке и бюджете здания. Управляющие жилой недвижимостью отвечают на запросы, проблемы и проблемы, и выступают в качестве первой точки контакта для здания. Действительно, коммуникация является ключевым элементом для управляющих жилыми помещениями, и хорошие менеджеры поддерживают постоянный контакт с владельцем недвижимости; будь то путем пересылки обновленных отчетов или менее формальным образом, управляющий недвижимостью обязательно информирует владельца о состоянии его или ее инвестиций.

Управляющий недвижимостью-это третье лицо, которое нанимается арендодателем или инвестором недвижимости для управления повседневными операциями по аренде недвижимости.

### ***Программное обеспечение для управления недвижимостью***

Программное обеспечение для управления недвижимостью продолжает расти в популярности и важности. По мере снижения цен небольшие компании и менеджеры любительской недвижимости могут функционировать, используя одни и те же лучшие практики и эффективность, что и более крупные компании. В дополнение к опциям программного обеспечения для управления основной собственностью, существует быстро растущее число тесно связанных программных продуктов, внедряемых в отрасли.

#### ***Бизнес-модели:***

##### ***Процент арендной платы***

Это наиболее распространенная модель, и используется компаниями по управлению недвижимостью в жилом пространстве, которые управляют многоквартирными и односемейными домами. Собственник в этом случае заключает с компанией договор об управлении недвижимостью, дающий право выдавать ее новым арендаторам и собирать арендную плату. Владельцы обычно даже не знают, кто арендаторы. Управляющая компания обычно удерживает 10-15% от арендной платы, а остальное делится с собственником.

##### ***Фиксированная плата***

Это наиболее распространенная модель дохода, используемая компаниями при мониторинге пустых домов или пустых земельных участков. Работа здесь включает в себя мониторинг собственности и обеспечение ее безопасности и безопасности, а также отчетность перед владельцем. Поскольку дохода от этих объектов нет, то фиксированная ежемесячная плата обычно взимается с владельца.

#### *Гарантированная аренда*

Эта модель также использована в селитебном космосе, но главным образом для малых блоков в положениях высокого спроса. Здесь компания подписывает договор аренды с владельцем и платит им фиксированную арендную плату. В соответствии с соглашением, компания получает право на субаренду недвижимости для более высокой арендной платы. Доход компании-это разница между двумя ставками. Как видно, в этом случае компания минимизирует арендную плату, выплачиваемую собственнику, которая обычно ниже рыночных ставок.

#### *Доля дохода*

Эта модель относится к служебным квартирам и другим коммерческим учреждениям, таким как торговые или бизнес-центры, приносящие доход. В этом случае управляющий недвижимостью заключает договор с собственником недвижимости, с правом превращения недвижимости в приносящий доход бизнес, такой как бизнес-центр, служебная квартира и т.д. Вместо того, чтобы платить арендную плату владельцу, управляющая компания разделяет процент от дохода.

***Вот пять из наиболее распространенных задач, за которые отвечает менеджер по недвижимости.***

#### *1. Обязанности По Аренде*

Решение вопросов аренды является одной из наиболее распространенных обязанностей управляющего недвижимостью. Это включает в себя:

- Установка арендной платы: менеджер по недвижимости отвечает за установку правильного уровня арендной платы для привлечения арендаторов к вашей собственности. Они понимают рынок, где находится недвижимость и посмотрели на сопоставимые свойства в этом районе.

- Сбор арендной платы: они обеспечивают оптимальный денежный поток, устанавливая дату сбора арендной платы каждый месяц и строго соблюдая просроченные сборы .

- Регулировка арендной платы: управляющий недвижимостью может увеличить арендную плату на фиксированный процент каждый год, в соответствии с индивидуальным государственным и / или муниципальным законодательством. Они также могут уменьшить арендную плату, если они считают это необходимым.

#### *2. Обязанности Арендатора*

Управление арендаторами является еще одной основной обязанностью управляющего недвижимостью. Они задействованы во всех областях, в том числе:

- Поиск арендаторов: управляющие недвижимостью отвечают за заполнение вакансий. Они знают, где рекламировать аренду и что включить в их объявления. Они также понимают, что привлекает арендаторов, поэтому они могут предложить советы, чтобы помочь перестроить недвижимость.

- Обработка аренды: это может включать в себя установку срока аренды и убедиться, что он имеет все необходимые условия для защиты владельца. Это включает в себя определение суммы залога.

- Обработка жалоб / аварийных ситуаций: они оплачиваются, чтобы иметь дело с запросами на обслуживание, жалоб шума, и они имеют необходимые контакты для обработки чрезвычайных ситуаций.

- Работа с выселениями: когда арендатор не платит арендную плату или иным образом нарушает условия аренды, менеджер по недвижимости понимает, как правильно подать и двигаться вперед с выселением.

### *3. Техническое обслуживание и ремонт*

Управляющий должен держать имущество в безопасном и пригодном для проживания состоянии. Управляющие недвижимостью несут ответственность за физическое управление имуществом, включая регулярное техническое обслуживание и аварийный ремонт.

- Обслуживание имущества: это включает в себя выполнение профилактического обслуживания имущества, чтобы сохранить работу имущества в отличном состоянии. Например, они лично отвечают, или должны нанять кого-то, чтобы, уничтожить, проверить на утечку, пейзаж, лопата снега и удалить мусор. Это обслуживание направлено на то, чтобы держать текущих арендаторов счастливыми и привлечь новых арендаторов.

- Ремонт: когда есть проблема, менеджер по недвижимости должен решить проблему или нанять кого-то другого, чтобы сделать это. Они часто имеют большую сеть надежных водопроводчиков, электриков, плотников и других подрядчиков.

### *4. Ответственный за управление бюджетом / ведение учета*

Управляющие недвижимостью могут отвечать за управление бюджетом здания и ведение всех важных записей.

- Управление бюджетом: менеджер должен работать в рамках установленного бюджета для здания. В некоторых чрезвычайных ситуациях, когда жильцы (арендаторы) или физическая структура (инвестиционная собственность) находятся в опасности, они могут использовать свое решение, чтобы заказать ремонт или так же без беспокойства о бюджете.

- Ведение записей: управляющий недвижимостью должен вести тщательные записи об имуществе. Это должно включать в себя все доходы и расходы; список всех проверок, подписанных договоров аренды, запросов на техническое обслуживание, любые жалобы, записи о ремонте, расходы на ремонт, расходы на техническое обслуживание, запись арендной платы и расходов на страхование.

### *5. Ответственный за налоги*

- Менеджер по недвижимости может помочь владельцу недвижимости с пониманием, как подать налоги на инвестиционную недвижимость.

- Менеджер по недвижимости также может подать налоги на имущество.

### ***Заключение***

И в конце хотел бы сказать, что, управление жилой недвижимостью особенно полезно, когда владелец недвижимости живет далеко от своих инвестиций. Действительно, будь то удобство или продуманные инвестиции в бизнес, управляющие недвижимостью-отличный способ обеспечить, чтобы приносящая доход недвижимость получала свой максимальный доход при самых низких затратах.

Список литературы:

1. Ерофеев, С.Е. Контроль, инвентаризация и рациональное использование объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, А.И. Нужный, Е.В. Провалова, А.А. Тимашов // в сборнике: Каталог научных разработок и инновационных проектов. – Ульяновск, 2015. – С. 18.
3. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: монография / под общей редакцией П. Г. Грабового и С. А. Баронина. Пенза, 2010. – 249 с.
4. Костецкий, Н.Ф., Бушуев, Б.С. Стратегические направления инновационного развития жилищного строительства в России // Жилищная экономика. – 2011. – № 3-4 (11-12). – С. 23-46.
- 5 Кузин Н.Я., Толстых Ю.О., Арефьева М.С. Управление энергосбережением – Российский и зарубежный опыт // Региональная архитектура и строительство. 2013. № 1. С. 152-156.
6. Смирнова Ю.О., Учинина Т.В. Особенности организации и развития деятельности по управлению жилым фондом / монография. - Пенза, 2014.
7. Федеральный закон от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».