

УДК 338(–21)
ББК 65.22
СЗ2

А

СЕРИЯ ОСНОВАНА В 2008 ГОДУ

Рецензенты:

кандидат технических наук, профессор А. П. Дубяга, зав. кафедрой экспертизы и управления недвижимостью Юго-западного государственного университета (г. Курск);
доктор технических наук, профессор С. А. Болотин, зав. кафедрой организации строительства Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета

Монография рекомендована к публикации научно-техническим советом МГСУ

Авторы части 1: П. Г. Грабовый (предисловие, гл. 2—4);

Т. Ю. Овсянникова (гл. 1, разд. 1.1, 1.2); О. О. Егорычев (гл. 1, разд. 1.3—1.5);

И. П. Маликова (гл. 1, разд. 1.6, 1.7); З. К. Химишев (гл. 1, разд. 1.8);

Д. Н. Капырин (гл. 1, разд. 1.9); С. Н. Попельныхов (гл. 2—4);

В.В. Бредихин (гл. 2—4); Г. М. Загидуллина (гл. 5); Е. А. Солнцев (гл. 5)

СЗ2

Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика [Электронный ресурс] : Ч. 1. Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие : монография (в 3 ч.) / П. Г. Грабовый [и др.] ; науч. ред. П. Г. Грабовый ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. — 2-е изд. (эл.). — Электрон. текстовые дан. (1 файл pdf : 265 с.). — М. : Изд-во МИСИ–МГСУ, 2017. — (Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ). — Систем. требования: Adobe Reader XI либо Adobe Digital Editions 4.5 ; экран 10".

ISBN 978-5-7264-1675-5

ISBN 978-5-7264-1780-6 (ч. 1)

Монография «Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория и практика» состоит из: ч. 1. Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие; ч. 2. Организационно-технический модуль системы сервейинга в строительстве; ч. 3. Эксплуатационный модуль системы сервейинга и развитие недвижимости.

Освещены вопросы создания и управления объектов недвижимости, в том числе реконструкции, переустройства, эксплуатации зданий и сооружений в условиях сложившейся инфраструктуры городов и поселений. Изложены тенденции развития селитебной территории с учётом социально-экономических условий развития общества. Представлен современный взгляд на архитектурный облик жилых кварталов и отдельных зданий, а также объектов на территории промышленной зоны, на условия комфорта, удобства проживания и работы, на социальные и экономические требования, на уровень обустройства квартир и благоустройство городской территории. Содержатся материалы по вопросам инвестиционной политики, экономики и управления в области строительного производства. Обобщены результаты исследований, выполненных коллективом авторов по проблемам развития в России сервейинга и профессионального девелопмента недвижимости с позиций экономики, организации управления строительством и эксплуатации зданий. Комплексно и системно изложена концепция сервейинга применительно к отечественному опыту строительства и управлению объектами недвижимости во взаимосвязи с профессиональным девелопментом недвижимости как основы эффективного воспроизводства всех типов недвижимости.

Для инженеров (сервейеров) — специалистов по недвижимости.

УДК 338(–21)

ББК 65.22

Деривативное электронное издание на основе печатного издания: Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика : монография (в 3 ч.) / П. Г. Грабовый [и др.] ; науч. ред. П. Г. Грабовый ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. — М. : Изд-во МИСИ–МГСУ, 2012–2013. — (Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ). — ISBN 978-5-7264-0636-7.

Ч. 1. Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие. — 2012. — 264 с. — ISBN 978-5-7264-0637-4.

В соответствии со ст. 1299 и 1301 ГК РФ при устранении ограничений, установленных техническими средствами защиты авторских прав, правообладатель вправе требовать от нарушителя возмещения убытков или выплаты компенсации.

ISBN 978-5-7264-1675-5

ISBN 978-5-7264-1780-6 (ч. 1)

© Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, 2012

А

Оглавление

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ КОНЦЕПЦИИ СЕРВЕЙИНГА В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	7
1.1. Определение управления недвижимостью	7
1.2. Сущность концепции сервейинга и обзор ее исторического развития.	7
1.3. Концепция сервейинга в России: предпосылки, развитие, формы организации и функциональные модели сервейинговой деятельности	14
1.4. Антикризисный сервейинг территорий: развитие конкурентоспособных территориально-воспроизводственных систем в строительстве	36
1.5. Руководство управлением недвижимостью	46
1.6. Управляющие недвижимостью	47
1.7. Главные цели управления недвижимостью	47
1.8. Модели деятельности по управлению недвижимостью	48
1.9. Подходы к управлению	50
Глава 2. ЗАДАЧИ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	52
2.1. Главная задача	52
2.2. Задачи пользователя	52
2.3. Задачи владельца	55
2.3.1. Задачи владения	56
2.3.2. Задачи по уходу за недвижимостью	58
2.3.3. Задачи профилактики и текущего ремонта	60
2.3.4. Услуги, предлагаемые пользователям	60
2.4. Задачи застройщика	62
2.5. Задачи официальных органов	65
2.6. Развитие аудита сервейинга и девелопмента	65
2.7. Недвижимое имущество как объект гражданских прав	78
Глава 3. ПРИМЕРЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РАБОТ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	85
3.1. Жилой дом с квартирами в собственности жильцов	85
3.2. Крупный собственник социального жилья	86
3.3. Крупный торговый концерн как пользователь и владелец объектов недвижимости	87
3.4. Предприятие, предлагающее услуги по уходу, текущему ремонту и сервисной поддержке	88
3.5. Квалиметрическая оценка потенциала недвижимости в системах сервейинга и девелопмента	89

Глава 4. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ: КОНЦЕПЦИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОБЛЕМЫ И РАЗВИТИЕ	114
4.1. Профессиональный девелопмент недвижимости как новая концепция организации инвестиционного процесса	114
4.2. Девелопмент коммерческой недвижимости	144
4.3. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий	154
4.4. Конкурентоспособность и территориальный маркетинг в девелопменте жилой застройки: анализ и прогнозы	166
4.5. Девелопмент эксплуатации малоэтажной жилой застройки и его организационно-экономическая оптимизация	174
4.6. Девелопмент ремонтно-восстановительных работ: повышение надежности основных форм и методов управления недвижимостью	182
Глава 5. ДЕВЕЛОПМЕНТ И СЕРВЕЙИНГ В УПРАВЛЕНИИ РЕГИОНАЛЬНЫМИ СТРОИТЕЛЬНЫМИ КОМПЛЕКСАМИ	201
5.1. Сервейинг как система экспертиз развития строительного комплекса на основе управления ситуационными зонами предприятий	201
5.2. Развитие механизма управления строительством и повышение роли строительного комплекса в региональном воспроизводственном процессе	217
5.3. Моделирование эффективного развития инвестиционно- строительных комплексов в нестабильных условиях	237
5.4. Оптимизация надежности территориальных рынков недвижимости при формировании и развитии единого государственного кадастра недвижимости	248
5.5. Управление территориями на основе маркетинга сельскохозяйственных земель	254
Библиографический список	260