

А.Д. Демидчик, В.А. Гостило, В.М. Самак
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Н.С. Шелег, д-р экон. наук, профессор

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: СУЩНОСТЬ ПРОЦЕССА, НАПРАВЛЕНИЯ И ВИДЫ УПРАВЛЕНИЯ

Объекты недвижимости создаются или приобретаются в собственность для предпринимательской деятельности или для удовлетворения личных или общественных (социальных) потребностей. В соответствии с этим и задачи управления недвижимостью, и способы их решения имеют свои особенности. Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционные, строительные, риэлторские, владения и пользования, залоговые и обменные, доверительное управление.

Управление недвижимостью — осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективно использования недвижимости в интересах собственника. Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях: правовом — распределение и комбинирование прав на недвижимость; экономическом — управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости; техническом — содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Управление недвижимостью может быть внутренним и внешним. Внутреннее управление недвижимостью — это деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т.п.). Внешнее управление недвижимостью — это деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленная на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил.

С точки зрения управления недвижимостью субъектами рынка недвижимости выполняются следующие виды воздействия на недвижимость: государственное регулирование рынка недвижимости, общественное воздействие, управление определенными объектами недвижимости, управление системами объектов недвижимости субъектов государства.

Учитывая сказанное выше, можно сделать вывод, что при управлении недвижимостью используются сложные схемы соподчинения

субъектов, которые не всегда укладываются в наше представление о традиционных для менеджмента структурах управления. Однако это помогает организовать удовлетворение фундаментальных потребностей граждан, обеспечить сохранение здоровья населения и безопасность жизнедеятельности, спланировать средства социализации населения и интеграции культур в конкретном населенном пункте, посредством регистрации граждан по месту жительства осуществить контроль инфраструктуры, планирование коммунальных услуг и регулирование их тарифов, проанализировать доходы и расходы, генерируемые недвижимостью, стабилизировать государственную финансовую систему.

Источник

1. Принятие управленческого решения по выбору наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости [Электронный ресурс] // docsity. — Режим доступа: <https://www.docsity.com/ru/prinyatie-upravlencheskogo-resheniya-po-vyboru-naibolee-effektivnogo-varianta-ispolzovaniya-obekta-nedvizhimosti/1514376>.

И.О. Добрицкая, Е.А. Дрозд
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — И.В. Прыгун, канд. экон. наук, доцент

РЫНОК ЗЕМЛИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Одним из наиболее востребованных отраслевых рынков является рынок земли. Он представляет собой сферу товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры. Также под земельным рынком понимается оборот земли, включающий как непосредственную ее куплю-продажу, так и иные сделки с землей.

В большинстве случаев земельный участок в Республике Беларусь продается с расположенными на нем капитальными строениями или с незавершенным законсервированным строением. Однако земельный участок можно приобрести без капитальных строений, посредством участия в аукционе. Следовательно, в частную собственность земельный участок можно приобрести для возведения дома на аукционе или на вторичном рынке у граждан. На торгах земельный участок может купить любой гражданин Республики Беларусь и в любом месте вне зависимости от постоянного места регистрации [1]. При этом иностранные граждане не могут приобрести земельный участок на аукционах или по договору купли-продажи,