

Согласно Гражданскому кодексу РФ, в период действия обязательства есть вероятность замены лиц, которые участвуют в обязательстве, при условии сохранения самого обязательства. Глава 24 Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность заменить как кредитора, так и должника в обязательстве.

Переуступка прав оформляется при помощи заключения договора об уступке права требования (цессии) между долевым и третьим лицом в простой письменной форме. Третье лицо получает все права в том же объеме и на тех же условиях, существовавшие у долевого, если иное не предусмотрено договором цессии.

В основном договоре должна быть предусмотрена возможность уступки права требования. Также должен быть включен пункт, который будет содержать следующее: «Долевик может выйти из договора при оформлении договора переуступки долга с третьим лицом, при условии согласования с застройщиком и представления экземпляра такого договора».

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основании договора и/или государственного контракта. На основании ст. 6 рассматриваемого закона для того, чтобы совместно осуществлять капиталовложения, инвесторы имеют право объединить собственные и привлеченные средства с другими инвесторами. Таким образом, происходит возникновение долевой собственности на создаваемый объект. Договором о долевом участии в строительстве определяется доля каждого участника и размер внесенного вклада. Представленные в статье мошеннические схемы долевого строительства все чаще применяются на практике, в результате страдает огромное количество дольщиков, которые становятся обманутыми. Основы правового регулирования по вопросам привлечения капитала в долевое строительство и разделения прав на объект недвижимости между дольщиками, изложенные выше позволят собственникам оценить правомерность заключенных договоров долевого участия.

УДК 69.003.13

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ СТРУКТУРЫ ОФИСНОГО ЦЕНТРА

Ю. А. Максименко, Ю. А. Вилявина

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Подробно приводится организационная структура офисного центра, организационная структура управляющей компании, преимущества командных методов управления. Представлены проблемы формирования офисного центра. Рассмотрены основные задачи офисного здания и факторы, влияющие на управление объектом.

Ключевые слова: *недвижимость, управление недвижимостью, прибыль, девелоперская компания, рынок, аренда, владелец, офисный центр.*

In this article are discussed detailed organizational structure of the office center, the organizational structure of the management company, the advantages of team management techniques. The paper presents the problem of the formation of the office center. Also are considered the main task of the office building and the factors affecting the management of the facility.

Keywords: *real estate, property management, gain, development company, market, rent, owner, office center.*

Управление недвижимостью – эта услуга, новая для России, но к ней проявляют все больше свою заинтересованность. Рынок управления недвижимостью бурно развивается, но многие сегодня все еще не в курсе, что это такое. Часть владельцев помещений отдадут предпочтение управлять ими самостоятельно, испытывая интерес к профессиональному управлению и в чем-то приспособившись под него. В таком роде управление не выходит за рамки чисто технической эксплуатации и совсем не затрагивает важнейшую экономическую сторону управления, устремленную на увеличение прибыли [1–5].

В стандартный перечень работ по управлению входят:

- содействие и проверка качества строительства объектов;
- техническая эксплуатация инженерных систем и помещений здания;
- уборка помещений и близлежащих территорий, в том числе паркинг;
- организация reception;
- предоставление охраны здания;
- обеспечение питанием;
- ведение бухгалтерии по эксплуатации здания;
- управление отношениями с арендаторами;
- рассмотрим классификацию офисных центров.

Офисы класса «А». Данные офисы расположены в основном в центральных районах города, в более или менее новых офисных комплексах с хорошими планировочными решениями, с высокими качествами отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Такого типа здания обеспечивают охраняемой или, что ценится выше, подземной парковкой. Предполагают профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий.

Офисы класса «В». Такого плана офисы называют бюджетными или офисами эконом-класса. Данные здания не конкурируют с бизнес-центрами, но фактически полностью соответствуют требованиям западных компаний к эргономичности и инженерии; в отделке применяют просто хорошие материалы (без уникальности); управляют ими в основном российские компании, которых с незначительной натяжкой можно назвать профессиональными управляющими.

Офис класса «С». Это здания советского времени постройки, перекалассифицированные под офисное использование. Данным строениям свойственны все прелести конторского метода организации труда: коридорная система, проблемы с кондиционированием (полное отсутствие центрального кондиционирования), малоудобный подъезд и недостаток развитого паркинга. В ходе ремонта используются самые дешевые материалы, фасад здания, подчистую, не отремонтирован и выглядит невзрачно. Управление не отличается профессионализмом и имеет большое количество недостатков [1, 9, 10].

По мере насыщения рынка (в частности, это и происходит на Астраханском рынке коммерческой недвижимости) объекты начинают соревноваться между собой по наилучшим показателям, одним из которых является в первую очередь профессиональное управление. Качественный и количественный рост Астраханского рынка коммерческой недвижимости, возникновение крупных проектов, претендующих на статус высококлассных, что непроизвольно рассчитывает на высокопрофессиональное сопровождение проекта управляющей компанией на этапе его создания и жизнедеятельности, обуславливают формирование спроса со стороны девелоперских компаний и, как следствие, более пристальный интерес к нашему рынку со стороны специальных структур.

В интересах многих компаний-арендаторов офисных площадей, присутствие на объекте высокопрофессиональной управляющей структуры может иметь решающее значение в процессе выбора. Самостоятельная управляющая компания вырабатывает, развивает положительный имидж коммерческого объекта и является его частью, что напрямую влияет на стоимость недвижимости.

Основные задачи.

Хорошее управление объектом офисным зданием в частности предоставляет таким образом повысить его доходность с помощью следующих факторов:

- установление более высоких арендных ставок в связи с доброкачественным управлением объектом;
- большой процент наполняемости здания вследствие комплексной работы с существующими и возможными арендаторами;
- понижение общих расходов на обслуживание и эксплуатацию здания благодаря оптимизации процесса управления;
- соблюдение экономии средств за счет более высокопрофессионального управления расходами, выбора надлежащих субподрядных организаций;
- увеличение периода работы инженерных систем объекта, сохранение здания в хорошем состоянии вследствие правильного обслуживания и чистке, производящимся без опоздания и с использованием наилучшей технологии.

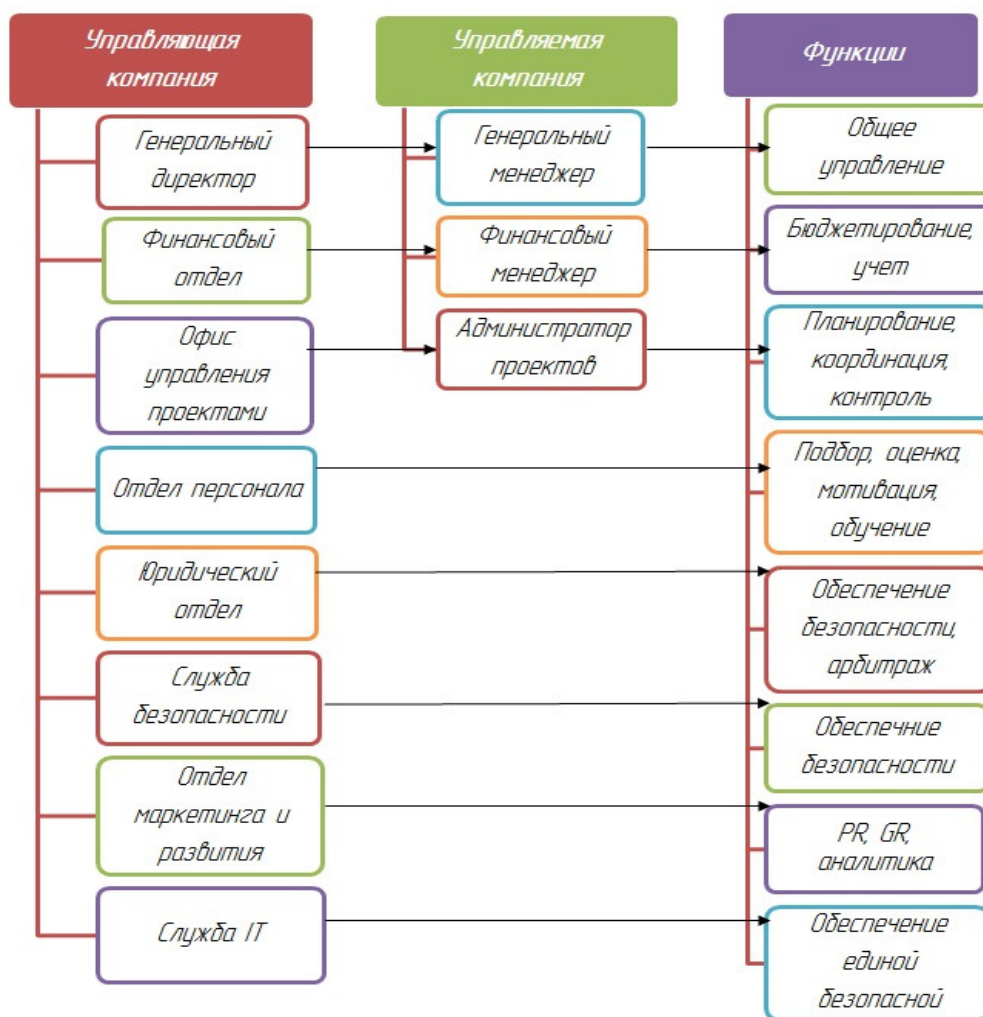


Рис. 1. Организационная структура офисного центра

Организационная структура управляющей компании

В основном единое управление офисным объектом содержит решение такого типа вопросов:

1. Управление арендными отношениями (ведение договоров аренды, создание программы удержания арендаторов и т. д.).

2. Управление финансовыми потоками (проверка своевременного внесения арендных платежей, выработка эксплуатационного бюджета, ведение учета реальных затрат и пр.).

3. Сдача объекта в аренду (установление стратегии, построение маркетинговой политики, выбор агентств по поиску арендаторов, разработка типовых договоров аренды и т. д.).

4. Использование объекта (план управления финансовыми ресурсами и процессами внутри зданий и сооружений (фасилити-менеджмент): техническая эксплуатация, создание комплексной уборки общих площадей и близлежащей территории, предоставления охраны, связь с поставщиками коммунальных услуг, представителями контролирующих учреждений и т. д.).

На данный момент собственники и представители управляющих компаний отмечают возрастающие требования к качеству арендуемых помещений. В настоящее время самой стоящей качественной характеристикой любого офисного объекта является его инженерная инфраструктура. Наличие систем вентиляции, кондиционирования, IT-коммуникаций – то есть всего того, что связано с комфортным уровнем работы и присутствием сотрудников на рабочем месте. Неотъемлемой частью офисного центра является вместительная парковка [6–8].

Современных арендаторов тревожат проблемы противопожарной безопасности. Большинство вопросов возникает по качеству и объему предоставляемых коммуникационных услуг (количеству телефонных номеров, объему интернет-трафика), а также различных добавочных опций (а именно, наличие стоянки для автомобилей и не менее важный вопрос охраны).

Обеспечение стабильного дохода собственника:

1. Осуществление планов сбора арендной платы по объекту.
2. Оснащения максимально продуктивного использования арендных площадей, включая подбор новоиспеченных арендаторов.
3. Формирование и оптимизация дополнительных источников дохода от использования объекта.

Создание привлекательной среды для потребителей услуг:

1. Отличное качество предоставляемых услуг.
2. Формирование атмосферы чистоты и безопасности.
3. Обеспечение комфортных условий - создание нормального функционирования систем жизнеобеспечения объекта (электроснабжение, отопление и вентиляция, кондиционирование, водоснабжение).

Оптимизация затрат, связанных с долгосрочным функционированием объекта:

1. Сохранение объекта недвижимости – организация единой системы планово-предупредительного обслуживания и ремонта.
2. Проведение постоянного мониторинга рынка – подбор (с оптимальным соотношением цена/качество) и контроль работы подрядных организаций.

Создание положительного имиджа объекта:

1. Осуществление рекламных и маркетинговых мероприятий, направленных на создание положительного образа объекта – работа с арендаторами и их сотрудниками, вдобавок с возможными потенциальными арендаторами.
2. Формирование режима благоприятствования – согласование с органами государственной власти и административными органами.

Преимущества командных методов управления:

1. Сосредоточенность в работе на выполнение запросов и ожиданий заключительного потребителя, одновременно осуществляя пожелания и потребности заказчика.

2. Существования системы оценки качества предоставляемых услуг. Стандартизация предлагаемых услуг.

3. Определенная структура компании. Плодотворность в работе.

4. Ввод системы бюджетирования, а также финансового планирования.

5. Присутствие системы комплексного мониторинга, реализация разработанных планов.

6. Создание отдельной системы планово-предупредительного обслуживания и ремонта, допускающей безаварийно использовать системы здания и управлять издержками.

7. Исполнение установленных требований по охране труда, технике безопасности и противопожарной безопасности.

8. Существование системы подготовки и обучения персонала, профессиональный рост, а также персонала компании.

В управление входят все заботы, взаимосвязанные с эксплуатацией здания и созданием максимально удобных условий для его арендаторов, что способствует извлечению прибыли от этого вида деятельности.

Список литературы

1. Грабовый П. Г., Кулаков Ю. Н., Лукманова И. Г. Экономика и управление недвижимостью : учебник для вузов. М. : АСВ, 1999.

2. СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011. «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания.

3. ГОСТ Р 51387-99. «Энергосбережение. Нормативно-методическое обеспечение : утв. Постановлением Госстандарта РФ от 30 ноября 1999 г. № 485-ст.

4. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ.

5. Об утверждении требований к энергетическому паспорту, составленному по результатам обязательного энергетического обследования, и энергетическому паспорту, составленному на основании проектной документации, и правил направления копии энергетического паспорта, составленного по результатам обязательного энергетического обследования : приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 19 апреля 2010 г. № 182.

6. Колчунов В. И., Скобелева Е. А., Купчикова Н. В. Сравнительный анализ уровня реализации функции города «жизнеобеспечение» в Центральном и Южном федеральных округах РФ // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. ЮГЗУ, 2014. № 1 (5). С. 22–26.

7. Купчикова Н. В., Убогович Ю. И. Экспертиза местоположения недвижимости и экспресс-оценка коммерческого потенциала территории на примере строительства современного жилого комплекса // Перспективы развития строительного комплекса. Астрахань : АИСИ. 2013. Т. 2. С. 62–66.

8. Болотин С. А., Грабовый П. Г., Грабовый К. П. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Ч. 2. М. : ООО «Проспект», 2012.

9. Виханский О. С., Наумов А. И., Менеджмент : учебник для экон. спец. вузов. М. : Высш. шк., 2002.

10. Веснин В. Р. Менеджмент для всех. М. : Юрист, 2004.