

*Ніколаєва Т.В.***СЕРВЕЙІНГ: КОНЦЕПЦІЯ ТА НАЦІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ**

Аналізується генезис концепції сервейінгу у сфері управління нерухомим майном. Метою статті є обґрунтування сервейінгу як комплексу допоміжних експертиз у різних функціях управління нерухомістю упродовж життєвого циклу об'єкта. Використано метод логічного та історичного аналізу, зокрема, розгляд функцій сервейінгу на етапі становлення управління нерухомістю в Україні. Показана необхідність поширення сервейінгової експертизи у вітчизняній практиці діяльності замовників будівництва, підрядників, керуючих нерухомістю та власників об'єктів. Особлива увага приділена сервейінгу в управлінні державною нерухомістю.

Ключові слова: *сервейінг, нерухомість, управління, функції.*

*Николаева Т.В.***СЕРВЕЙИНГ: КОНЦЕПЦИЯ И НАЦИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ**

Анализируется генезис концепции сервейинга в сфере управления недвижимым имуществом. Целью статьи является обоснование сервейинга как комплекса вспомогательных экспертиз при различных функциях управления недвижимостью в течение жизненного цикла объекта. Использован метод логического и исторического анализа, в частности, рассмотрение функций сервейинга на этапе становления управления недвижимостью в Украине. Показана необходимость распространения сервейинговой экспертизы в отечественной практике деятельности заказчиков строительства, подрядчиков, управляющих недвижимостью и владельцев объектов. Особое внимание уделено сервейинга в управлении государственной недвижимостью.

Ключевые слова: *сервейинг, недвижимость, управление, функции.*

SURVEYING: CONCEPT AND NATIONAL FEATURES

The genesis of the concept of surveying in the field of real estate is analysed. The article aims to justify surveying as a set of auxiliary examinations in different functions within the facility life cycle management. The method of logical and historical analysis is adopted, including consideration of surveying functions in modern stage of property management development in Ukraine. The necessity of surveying expertise spreading in the practice of the domestic construction clients, contractors, property managers and owners of facilities is shown. Particular attention is paid on surveying in public sector.

Keywords: *surveying, property, management, function*

Постановка проблеми. У роботах [1; 2] ми розглянули систему теоретичних і прикладних складових економіки і менеджменту нерухомості: базисну концепцію вартості життєвого циклу, менеджмент проектування, будівництва, утримання та експлуатації будівель, менеджмент будівельного об'єкта, активів тощо. Якщо розглядати будівельний об'єкт як активи (капітал), то у складі менеджменту активів система предметних областей менеджменту нерухомого майна виглядатиме, як показано на рис. 1.

Разом з тим, на практиці менеджмент нерухомості потребує вирішення численних додаткових технічних, юридичних та інших проблем, які формально не вміщуються у рамки економіко-управлінських дисциплін підготовки і навичок менеджера нерухомості, вимагаючи залучення відповідних фахівців суміжних спеціальностей. У результаті, під впливом комплексу практичних потреб управління нерухомим майном почали говорити про нову міждисциплінарну систему знань – *сервейїнг* як майже вичерпну сукупність видів професійної діяльності на ринку нерухомості - від землепорядних, геодезичних робіт і картографії до обмірів, будівельного інспектування, супроводу, комплексної вартісної та іншої експертизи, оцінки

та безпосереднього управління об'єктами та навіть портфелем нерухомості власників.

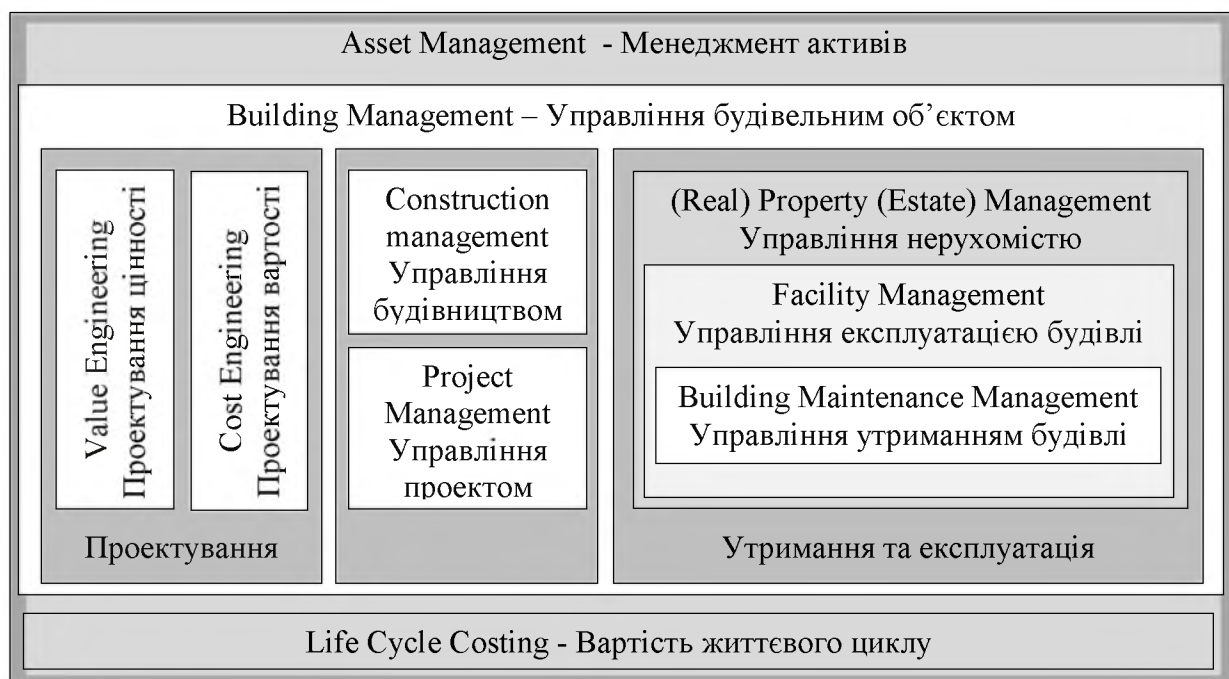


Рис. 1. Система знань з управління нерухомим майном

Джерело: складено автором

Також як практичну реалізацію результатів сервейінгу стали розглядати стратегічні і тактичні функції управління, такі як, з одного боку, розробка стратегії і програми управління об'єктом нерухомості, а з іншого боку - реалізація цієї програми, контроль за її ходом, вибір підрядних і ресурсопостачальних організацій, укладення договорів на утримання, обслуговування та надання комунальних послуг, контроль виконання договірних зобов'язань та якості наданих житлово-комунальних послуг, раціональне використання об'єкта нерухомості з метою отримання прибутку власника [3; 4].

На нашу думку, таке розширення концепції сервейінгу, викликане модою, не зовсім оправдане, адже стратегічні питання стосовно нерухомості, є швидше складовою загального стратегічного управління організацією; так само, як управління активами є ширшим, ніж управління нерухомістю, низка інших функцій є суто технічними.

У рамках системи професійного управління нерухомістю відбувається також і розмежування функцій власника і керуючого. За власником якраз і залишаються функції вироблення і прийняття стратегічних рішень і функції контролю якості управління, функції ж оперативного управління об'єктами нерухомості делегуються спеціалізованим сервейнговим керуючим компаніям. Сервейнг обслуговує ці процеси, надаючи кількісні оцінки.

На користь вужчого розуміння сервейнгу слід додати те, що у країнах, де він не набув розвитку, поширеною є думка, що до цієї діяльності входить здебільшого сукупність юридичних, технічних, економічних та управлінських *експертиз нерухомості*, які є допоміжними для прийняття рішень.

Тим не менше, усі перелічені знання та навички у більшій чи меншій мірі повинні бути знайомі менеджеру нерухомості: у більшій мірі – ті, які стосуються безпосередньо його функцій управління, у меншій – ті, які виконуються із залученням фахівців із-зовні.

Тому виникає проблема, пов'язана з уточненням змісту сервейнгової діяльності, виділенням його особливостей і структури, так би мовити, внутрішніх та зовнішніх сервейнгових послуг, які є необхідними і, на жаль, відсутніми на вітчизняному ринку. Цю проблему ми розглянемо в історичному, міжнародному та національному контексті. Саме це визначає актуальність даної статті та її цілі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. У публікаціях фахівців з пострадянських країн, наприклад, у статтях П.Г. Грабового [3] і К.Ю. Кулакова [5], зазначається, що поняття «сервейнг» походить від англійського слова *survey*, яке використовується у різних галузях знань і відповідно має кілька значень. Так, у природничих науках цей термін позначає обстеження. У суспільних науках це слово використовується для позначення опитування, аналізу. У технічних науках - означає експертизу, обміри, вишукування тощо.

У початковому розумінні сервейінг визначав область знань, пов'язаних з вимірюваннями на землі – геодезію. Дані використовувалися при визначенні меж володінь власників нерухомості, при складанні карт, розробці планів територій та забудови, не замінюючи, однак, відповідних наук.

Наприклад, Міжнародне Товариство Історії Сервейінга і вимірювань (*International Institution for the History of Surveying and Measurement*) визначає сервейінг як поняття, що має відношення до збору даних, пов'язаних з описом характеристик земної поверхні і поданням їх, як правило, у вигляді карт, планів або цифрових моделей. Близько до цього розуміння визначає сервейінг Американський Конгрес Сервейінга і Картографії (*American Congress on Surveying & Mapping - ACSM*): це наука і мистецтво виконання всіх необхідних вимірювань для визначення або встановлення відносного місця розташування точок та природних або штучних елементів над, на або під поверхнею Землі і зображення їх у зручній для використання формі².

землевпорядних, геодезичних робіт і картографії до інспектування, комплексної експертизи, оцінки об'єктів нерухомості. Як вказує Д. Кертлідж [6], поштовх до розвитку сервейінгу пов'язаний і зі спеціалізацією учасників будівництва, необхідністю кожному з них оцінювати результати контрагента, зокрема, регулювати відносини замовника і генпідрядника. Відповідно еволюціонувало і поняття «сервейінг», який в сучасному розумінні увібрав в себе цілий ряд спеціалізацій (рис. 2). Таким чином, діяльність сервейерів здійснюється на всіх етапах життєвого циклу нерухомості, що забезпечує системний підхід до управління об'єктом з боку менеджера нерухомості.

² Провідною глобальною структурою у галузі сервейінгу з 1868 року є Королівське товариство сертифікованих сервейерів (Великобританія) - *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*. Ця організація діє сьогодні у 146 країнах світу. Величезна роль належить їй у розробці та підтримці стандартів професійної діяльності та в інформаційному забезпеченні членів суспільства: RICS випускає «Міжнародний тижневик про нерухомість» (*Global Real Estate Weekly*), веде регулярні огляди ринку нерухомості (*Housing Market Survey, Commercial Market Survey* та ін.), займається аналітикою і прогнозуванням (*RICS Forecasts, Housing and Affordability Analysis*), проводить спеціальні дослідження та організовує міжнародні конференції. Сьогодні RICS має більш ніж 100 000 співробітників у всьому світі, зосереджених у RICS Європа; RICS Америки; RICS Азії; RICS Південної Азії; RICS Океанії; RICS Близького Сходу та Африки. В даний час RICS розгортає діяльність у Росії. Слід відзначити також діяльність згаданої вище міжнародної організації як Американський Конгрес Сервейінга і Картографії (*American Congress on Surveying & Mapping (ACSM)*), заснований у 1941 році. Конгрес об'єднав професійних топографів, картографів, геодезистів, сервейерів та інших фахівців, чия професійна діяльність пов'язана з просторовими вимірами і оцінками землі.

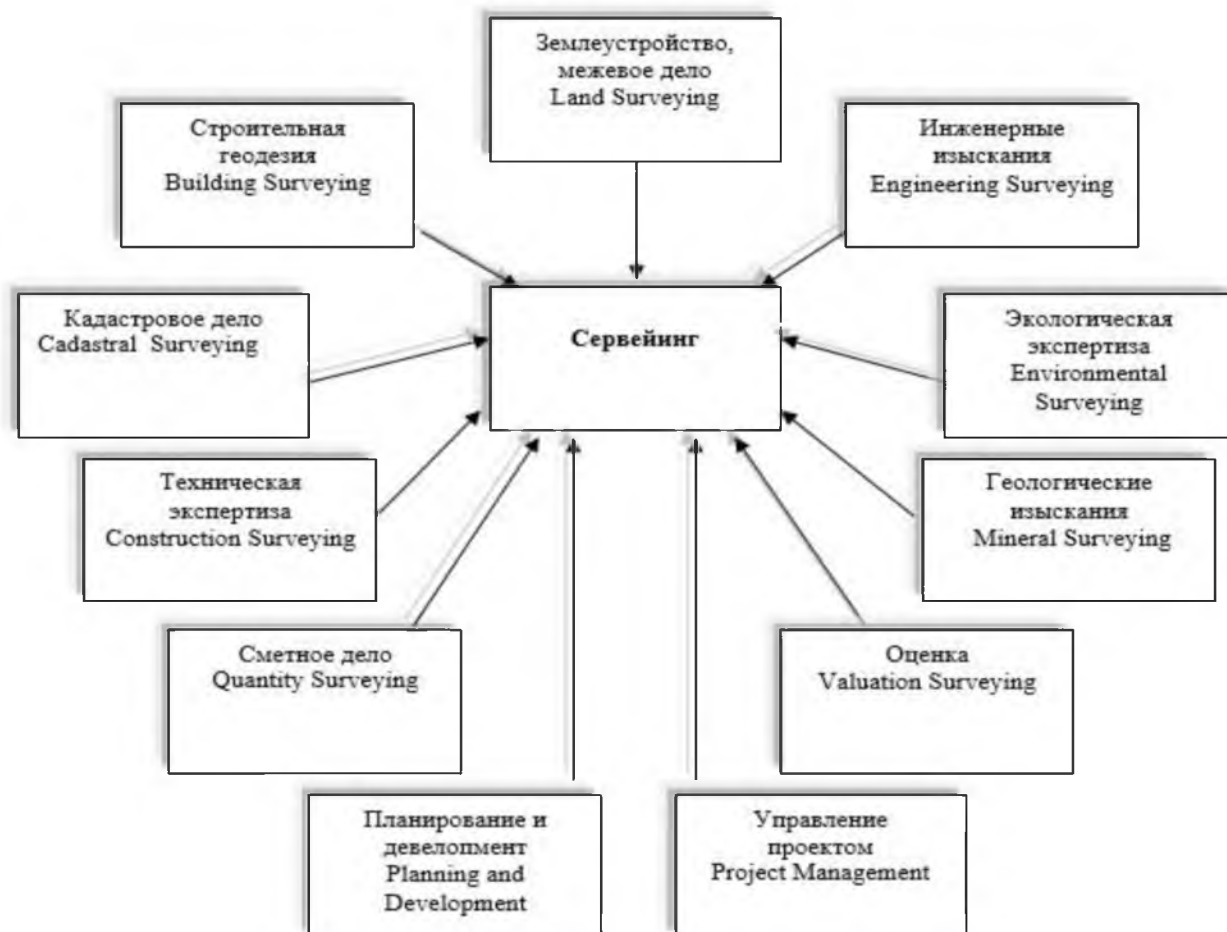


Рис. 2. Функції сервейінгу

Джерело: [3].

На основі вивчення міжнародного досвіду сервейінгу першими на пострадянському просторі, хто узагальнили його концептуальну модель в управлінні нерухомістю були П.Г. Грабовий та А.Н. Асаул [7]. На їхню думку, нерухомість може виступати як товар, як економічне благо і як джерело отримання довгострокового доходу (ренти), від чого залежать і цілі управління.

Найважливішими цілями щодо нерухомості є: вартісні (грошові) цілі власника, споживчі цілі, соціальні цілі.

К.Ю. Кулаков [3] зазначає, що залежно від цілей діяльності та комплексу функцій, можна виділити кілька функціональних моделей, характерних для зарубіжних сервейінгових компаній: управління нерухомістю як інвестиційним активом (*Asset Management*); управління об'єктом нерухомості як власністю (*Property Management*); управління

проектом (*Project Management*); управління технічною експлуатацією об'єкта (*Facility Management*); санітарно-технічне обслуговування об'єкта (*Cleaning*). По предметним областям це відповідає нашій класифікації внутрішніх функцій *управління об'єктом нерухомості* [1], хоча, з нашої точки зору, *Property Management* стосується управління портфелем нерухомої власності як правами, на відміну від *Real Estate Management* – як управління об'єктом. Також ми визначали *Facility Management* управління експлуатацією (використанням споживчих властивостей об'єкта), замість управління проектом ми розглянули управління будівлею (*Building Management*), а замість *Cleaning* – буквально, прибирання – для технічного обслуговування застосували визначення *Building Maintenance*. Але ми не погоджуємося з тим, що вказані дисципліни входять до загального поняття «сервейінг».

Так що ж являє собою сервейінг – управління, консультації, обстеження?

Мета статті полягає в аналізі загальних функцій сервейінгу, його меж та особливостей застосування у вітчизняній практиці. На противагу розширеному розумінню сервейінгу, ми намагатимемось показати, що його функції на рис. 2 є допоміжними до функцій управління об'єктами нерухомого майна (рис. 1).

Виклад основного матеріалу. У постсоціалістичних країнах значна частина нерухомості перебувала і досі перебуває у державній та комунальній власності, будучи переданою на *праві господарського відання* державним (комунальним) підприємствам або на *праві оперативного управління* державним установам³. При цьому практика свідчить, що держава не

³ Відповідно до Господарського кодексу України [8]:

Стаття 136. Право господарського відання

1. Право господарського відання є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом), з обмеженням правомочності розпорядження щодо окремих видів майна за згодою власника у випадках, передбачених цим Кодексом та іншими законами.

2. Власник майна, закріпленого на праві господарського відання за суб'єктом підприємництва, здійснює контроль за використанням та збереженням належного йому майна безпосередньо або через уповноважений ним орган, не втручаючись в оперативно-господарську діяльність підприємства.

3. Щодо захисту права господарського відання застосовуються положення закону, встановлені для захисту права власності. Суб'єкт підприємництва, який здійснює господарську діяльність на основі права господарського відання, має право на захист своїх майнових прав також від власника.

Стаття 137. Право оперативного управління

проявила себе ані ефективним власником, ані ефективним керуючим нерухомістю: своєчасно і у достатньому обсязі не проводиться моніторинг державної нерухомості та аналіз ринку нерухомого майна, постійно відсутні бюджетні кошти, що призводить до недофінансування утримання об'єктів, скорочує термін їхньої служби та погіршує експлуатаційні якості, поганий менеджмент проявляється у недосконалоості орендних відносин тощо. Віддача від будь-якого об'єкта державної нерухомості - мінімальна: пустують приміщення, на які витрачаються кошти, а ті, які зайняті, використовують нерационально, не приносячи можливого доходу, який можна було б отримати при грамотному управлінні.

Частково ці управлінські хиби пояснюються тим, що нерухомість як товар у ринкових відносинах стала розглядатися зовсім недавно з прийняттям законів про приватну власність на землю і приватизацією державного майна. Як справедливо відмічає А. Асилбаєв у [9], саме тому і сервейінг в системі управління нерухомістю не мав історичних передумов для розвитку в пострадянських країнах, а відсутність навичок сервейінга і призвела до невдалої приватизації. Держава від такого управління своєю власністю отримала лише чимало невирішених проблем. Наприклад, масштабна приватизація житлового фонду призвела до того, що практично зникло соціальне житло і держава сьогодні не може надати житлоплощу пенсіонерам, державним службовцям, сиротам та особам з обмеженими фізичними можливостями. Механізм управління державною комерційною нерухомістю відрізняється від практики ринку в гіршу сторону: існуюча методика розрахунку орендної плати не спирається на ринкові дані, в результаті чого об'єкти нерухомості здаються в оренду за цінами, значно нижче ринкових; наявність громіздкого і тривалого за часом механізму

1. Правом оперативного управління у цьому Кодексі визнається речове право суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом) для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених цим Кодексом та іншими законами, а також власником майна (уповноваженим ним органом).

2. Власник майна, закріпленого на праві оперативного управління за суб'єктом господарювання, здійснює контроль за використанням і збереженням переданого в оперативне управління майна безпосередньо або через уповноважений ним орган і має право вилучати у суб'єкта господарювання надлишкове майно, а також майно, що не використовується, та майно, що використовується ним не за призначенням.

3. Право оперативного управління захищається законом відповідно до положень, встановлених для захисту права власності.

надання об'єктів нерухомості в оренду в значній мірі позбавляє державу багатьох потенційних орендарів; на ринку оренди державної нерухомості не існує конкуренції.

Розглядаючи сервейінг як систему знань і функцій, які підтримують ефективне управління, важливо відзначити необхідність його якнайшвидшого впровадження у практику в умовах незадовільного використання державної нерухомості. Для цього потрібно, аби власники нерухомості укладали договори на управління з професійними керуючими компаніями, а ті, розуміючи розмаїття спеціальних функцій, залучали сервейінгові компанії, і на підставі такого альянсу здійснювалась, наприклад, комерційна експлуатація будівель. Менеджмент контролював би проведення ремонтів, здійснював би підбір орендарів, забезпечував би виконання різного роду договорів. Те ж може стосуватися і управління державними громадськими будівлями: адміністративними будинками, нерухомістю навчальних закладів, закладів охорони здоров'я тощо. Загалом подібні функції можуть розглядатись і як суборендні відносини.

Необхідно також відзначити, що слабкі компанії-орендарі не мають можливості своєчасно і якісно проводити ремонт приміщень, вести їх експлуатацію належним чином. Це призводить до поступового погіршення нерухомого майна держави.

Проблема в тому, що на сьогоднішньому ринку існує багато компаній (у тому числі – державних організацій), які здають в оренду належні їм об'єкти нерухомості і мотиви яких лежать поза сферою даного бізнесу. Операційні витрати ними або просто не рахуються, або відносяться на інший бізнес, в результаті чого у них з'являється можливість призначення будь-яких цін, навіть за межами беззбиткової діяльності. Держава забезпечує собі тільки відшкодування вартості послуг оренди, не маючи можливості реінвестувати кошти в розвиток майнових комплексів [4].

Це завдає шкоди формуванню дохідної частини бюджетів, створенню рівних умов для користувачів нерухомості, знижує можливості держави з

відтворення її нерухомості. Частка державної нерухомості на ринку з використанням інших механізмів, таких як передача в управління, у довгострокову оренду на інвестиційних умовах залишається незначною, що не дає можливості повністю реалізувати економічний потенціал державного нерухомого майна.

Крім того, необхідно враховувати ряд додаткових обставин.

Особливо складно вирішується питання з передачею в довірче управління державного або муніципального нерухомого майна. Закон забороняє передавати в довірче управління майно, що перебуває у господарському віданні або в оперативному управлінні. Це пояснюється тим, що таке майно вже передано на обмеженому речовому праві зазначеним суб'єктам. Останні самі не вправі виступати замовниками довірчого управління щодо закріпленого за ними майна власника, бо тоді втрачає сенс саме їхнє існування. Якщо ж власник передасть їх майно в довірче управління, у них зникне об'єкт їх речового права [5].

З урахуванням бюджетної ситуації підвищення ефективності управління державною нерухомістю із застосуванням сервейінгу стало завданням, вирішення якого не можна далі відкладати.

Ефективне управління об'єктами державної і комунальної нерухомості неможливо без вирівнювання державних ставок орендної плати з ринковими; ефективного та належного маркетингу; оперативного механізму укладення договорів оренди; гнучкої системи роботи з орендарями, в тому числі по стягненню заборгованості; підтримання об'єктів у належному стані.

Оскільки зараз інститут сервейінгу в Україні знаходиться лише у процесі становлення і проявляється у вигляді локальних операцій, таких, як експертиза та оцінка нерухомості, мабуть, на цьому етапі доцільно і визначати його не ширше, ніж як експертизу. Пропонується, однак, розглядати комплексну експертизу, яка за визначенням авторів [3; 5; 7; 9 – 12] включає наступні види.

- *Технічна експертиза* визначає залишковий ресурс будівлі, можливість її подальшого використання за цільовим призначенням. Проведення технічної експертизи направлене на визначення фактичного стану об'єкта нерухомості та рівня його фізичного зносу формі набору натуральних показників. Основними документами, які регламентують технічних експертиз об'єктів нерухомості, є нормативні акти. Результатом технічної експертизи є висновок про стратегію ремонту і відновлення несучої здатності пошкоджених конструкцій і заходах, що забезпечують безпечну експлуатацію споруди надалі.

- *Правова експертиза* визначає правову взаємодію сторін. Призначення правової експертизи полягає у встановленні об'єктів, суб'єктів взаємовідносин і змісту законних прав відносно розглянутого об'єкта нерухомості. Аналіз документів, особливо - недобросовісно складених, з якими найчастіше мають справу експерти в процесі судових розглядів, вимагає послуг кваліфікованих юристів. Це ж стосується правових колізій, зокрема у житловій сфері стосовно експлуатації багатоквартирних будинків.

- *Експертиза місцезнаходження* показує інфраструктуру об'єктів. Ця експертиза спрямована на виявлення факторів навколишнього середовища, що впливають на вартість розглянутого об'єкта.

- *Економічна експертиза* встановлює вартісну характеристику об'єкта. Сюди входять всі види аналізу, пов'язаного з вартісною оцінкою факторів впливу. Економічна експертиза включає в себе аналіз і визначення характеристик сукупності ринків ресурсів, пов'язаних з даним об'єктом, аналіз ринку об'єктів-аналогів, параметри якого використовуються при порівняльному підході до оцінки вартості, визначення величини витрат за видами виробничих заходів, параметри фінансової системи, рівень оподаткування, типи ризиків.

- Для оперативного і високоефективного функціонування нерухомості існує також необхідність проведення *управлінських експертиз*. Сюди входить визначення варіантів ефективного використання нерухомості. *Управлінська*

експертиза встановлює ефективність експлуатації об'єктів та зіставляє характеристики нерухомості з потенційною можливістю об'єкта на ринку і в портфелі нерухомості власника. Іноді говорять про *експлуатаційну експертизу*, яка полягає в оцінці та аналізі ефективності використання об'єкта. Критерієм вибору варіанту можуть служити законодавство, економічні фактори і фінансові критерії.

- Для встановлення повної картини про нерухомість необхідно проводити і *демографічну експертизу*. Проведення такої експертизи передбачає дослідження потенціалу населення в оточенні об'єкта.

- Посилення контролю дотримання екологічних вимог, розвиток концепції сталого розвитку вимагає також проведення *екологічної експертизи* при оцінці вартості об'єктів нерухомості.

Далі більш докладно розберемо основні функції власника з управління нерухомістю за участі сервейінгу як зовнішньої функції [10].

1. Аналіз існуючого портфеля нерухомості. На цьому етапі відбувається оцінка ринкового середовища наявних об'єктів, вивчення тенденцій розвитку ринку нерухомості. Даний рівень включає в себе виконання цілого ряду експертиз: моніторинг та аналіз ринку нерухомості, аналіз місцезнаходження, аналіз правового становища об'єкта нерухомості, технічна експертиза стану об'єкта нерухомості, експертиза фінансового стану власника об'єкта нерухомості, управлінська експертиза об'єкта нерухомості.

2. Планування стратегії управління портфелем нерухомості. В ході даної процедури здійснюється планування процесів управління нерухомістю. Визначається сукупна стратегія формування та управління портфелем нерухомості. Плануються процеси розвитку об'єктів нерухомості стосовно до кожної стадії життєвого циклу: створення об'єктів нерухомості; реконструкція об'єктів нерухомості; поточна експлуатація, технічне обслуговування та використання об'єктів нерухомості; ліквідація об'єктів нерухомості – скрізь з використанням сервейінгу.

3. Реалізація та оцінка ефективності процесів управління нерухомістю. Відповідно до затверджених на попередньому рівні плановими значеннями відбувається реалізація намічених заходів, оцінка результатів управління і при необхідності внесення змін і коригувань в раніше затверджені плани.

Вище перелічені етапи знаходять своє відображення у функціях сервейінгу через управління окремими об'єктами нерухомості. Побудова ефективної системи управління окремими об'єктами нерухомості є необхідною для ефективного управління всім портфелем нерухомості власника [10]. Однак, одночасно з цим кожний окремий об'єкт нерухомості займає певне місце у портфелі власника, виконуючи свої власні функції з реалізації його цілей. Тому, з одного боку, оцінка якості управління окремим об'єктом нерухомості, розробка стратегії цього управління проходить з точки зору інтересів всього портфеля в цілому, а з іншого - стратегія управління портфелем в цілому складається зі стратегій управління окремими об'єктами нерухомості. Сервейінг при цьому стосується окремих об'єктів. За власником залишаються функції прийняття стратегічних рішень і функції контролю якості управління та експлуатації, функції оперативного управління об'єктами нерухомості делегуються спеціалізованим керуючим, а відтак - сервейінговим компаніям.

Основні завдання керуючої компанії:

- розробка стратегії і програми управління об'єктом нерухомості, реалізація цієї програми, контроль за ходом її реалізації;
- вибір підрядних і постачальних організацій та укладення з ними договорів на утримання, обслуговування та надання комунальних послуг, контроль виконання договорів та якості наданих житлово-комунальних послуг;
- раціональне використання об'єкта нерухомості з метою отримання прибутку для домовласника, цільове спрямування накопичених коштів на утримання будинку;

- організація процесів розвитку нерухомості. Залежно від необхідних для прийняття рішень вихідних даних, можуть проводитися різні типи експертиз об'єкта.

Таким чином, відмінними особливостями концепції сервейінга є системна підтримка управління нерухомістю, послідовності у вирішенні проблем, синергія пропонуваніх рішень, стратегічне бачення розвитку, націленість на постійне вирішення нових управлінських завдань.

Явними плюсами сервейінгу в управлінні є: об'єктивність, оптимізація операційних витрат, пов'язаних з експлуатацією державної та комерційної нерухомості, обґрунтування для вирішення всіх питань з проектувальниками, підрядниками, орендарями, експлуатаційними організаціями і персоналом. Одночасно з цим сервейінг допомагає вирішувати основну мету, яка полягає в забезпеченні високого постійного доходу від об'єкта нерухомості.

Серед основних напрямків допомоги державі з боку сервейінгових компаній можна виділити наступні:

- розвиток малого і середнього бізнесу в орендованих державних приміщеннях;
- створення цивілізованого ринку орендних послуг;
- підвищення якості експлуатації нерухомого майна.
- залучення в економічний оборот незадіяного нерухомого майна.
- залучення інвестицій в бізнес з нерухомістю, що приносить прийнятний рівень доходу;
- розвиток економіки за рахунок зростання величини зібраних податків на нерухоме майно.

Висновки. В умовах сформованої ринкової економіки для підтримки хорошої репутації та високого рівня довіри компаніям доводиться вести все більш прозорий і зрозумілий споживачеві бізнес. Щоб залишатися конкурентоспроможними, доводиться шукати все нові резерви зниження витрат. А для підприємств інвестиційно-будівельної сфери це особливо актуально, бо вони мають справу з такими складними об'єктами, як

нерухомість. Щоб мати високий дохід від наявних активів нерухомості, а не збитки у вигляді витрат на її утримання, необхідно здійснювати якісне і всебічне управління об'єктами. Сервейінг - це якраз той потужний інструмент для професійного управління нерухомістю, який допоможе ефективно використовувати наявні нерухомі активи.

Закордонні сервейінгові компанії динамічно розвиваються переважно у сферах комерційної, сільськогосподарської, житлової нерухомості. Вони надають різні послуги на всіх фазах життєвого циклу об'єкта нерухомості, забезпечуючи при цьому одержання максимального прибутку для своїх клієнтів та інвесторів.

Реалізуючи професійний підхід до управління нерухомістю, сервейінгова компанія допомагає забезпечити оптимізацію витрат з технічного обслуговування, експлуатації, ремонту, управлінню об'єктом нерухомості. Ці конкурентні переваги відрізняють професійний сервейінг від традиційного «внутрішнього» управління державною нерухомістю, і це є запорукою успішного застосування нової системи.

Список використаних джерел

1. Ніколаєв В.П. Сучасна система знань з економіки та управління будівельними об'єктами / В.П. Ніколаєв, Т.В. Ніколаєва // Будівельне виробництво. Міжвідомчий науково-технічний збірник – К.: НДІБВ, 2014. - № 56. - С. 89-92.

2. Ніколаєва Т.В. Державне та комунальне нерухоме майно: об'єкти управління вартістю життєвого циклу / Т.В.Ніколаєва // Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. - Серія «Економічні науки». – Харків: ХНУМГ, 2015, Випуск 119. - С. 24-30.

3. Грабовый П.Г. Сервейинг – концепция системного анализа недвижимости / П.Г. Грабовый. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.valnet.ru/m7-17.phtml>.

4. Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: монография / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового, проф. С.А. Баронина. – Пенза: 2010. - 249 с.

5. Кулаков К.Ю. Особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике / К.Ю. Кулаков // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6. [Електронний

ресурс] – Режим доступу: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=16324>.

6. Carlidge D. Quantity Surveyor's Pocket Book / Duncan Carlidge. - Routledge; 2 edition. – 440 p.

7. Экономика недвижимости: учебник для вузов. — 4-е изд., испр. / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. — СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. — 432 с.

8. Господарський кодекс України. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

9. Асылбаев А.Б. Сервейинг как модель результативного управления недвижимостью / А.Б. Асылбаев // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. Бишкек: КРСУ, 2014. - Том 14. - № 11. С. 96-99.

10. Бунегин М.И. Современные инструменты управления объектами недвижимости (сервейинг) / М.И. Бунегин, К.М. Сайфулина // Инвестиции, строительство и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики : материалы Четвертой Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, 27–28 февраля 2014 г. [Текст] / под ред. Т.Ю. Овсянниковой. – Томск : Изд-во Том. гос. архит.- строит. ун-та, 2014. – С. 66-70.

10. Чудинов С. А. Сервейинг как механизм управления муниципальной недвижимой собственностью / С.А. Чудинов // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития, 2013. - Выпуск № 7-1. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://cyberleninka.ru/article/n/serveying-kak-mehanizm-upravleniya-munitsipalnoy-nedvizhimoy-sobstvennostyu#ixzz3yXdqPe5o>.

11. Якубов Х. Сервейинг и экологическая экспертиза / Х. Якубов, О. Манухина // Недвижимость: экономика, управление. — 2015. — № 2. — С. 14–17.

12. Towey D. Construction Quantity Surveying: A Practical Guide for the Contractor's QS / Donald Towey. - Wiley-Blackwell; 1 edition. - 372 p.

Ніколаєва Тетяна Володимирівна – кандидат економічних наук, докторант Університету державної фіскальної служби України