 © Авторы статьи / Authors of the article

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ОТРАСЛЕВЫЕ ПОЛИТИКИ/PUBLIC ADMINISTRATION AND SECTORAL POLICIES

DOI: https://doi.org/10.60797/IRJ.2026.167.52 EDN: YCWOKY

ПУБЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: СОВРЕМЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ЕГО НЕДОСТАТКИ, КАК ПОВЫСИТЬ ЕГО ЭФФЕКТИВНОСТЬ И КАЧЕСТВО

Научная статья

Голубничий И.В.[1, *]
[1] ORCID : 0009-0003-1312-3763;
[1] Славяно-греко-латинская академия, Москва, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (igorgol999[at]mail.ru)

Предложена: 11.12.2025; Принята: 23.04.2026; Опубликована: 18.05.2026

Аннотация

В настоящей статье рассматривается публичная недвижимость, и исследуется организация современного управления объектами, входящими в этот пул, существующие минусы и недостатки, а также возможные пути для повышения эффективности и качества современного управления публичной недвижимости. Актуальность данного вопроса заключается в том, что с одной стороны, это объекты органов власти и также социально важные объекты, такие как образовательные и медицинские учреждения, но с другой стороны — это крайне низкий уровень управления и технической эксплуатации объектами. Все это приводит к практически непригодному состоянию данных объектов, с сокращенным жизненным ресурсом, неисправными и неэффективными инженерными оборудованием и системами, с низким уровнем безопасности для нахождения в них людей. В работе указывается на необходимость внесения изменений в существующую систему и порядок технического управления объектами публичной недвижимости. Для этого предлагаются и рассматриваются возможные варианты решения данной задачи и возможные пути его реализации, на примере проведения сравнительного анализа с современными принципами управления релевантными объектами коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: публичная недвижимость, государственная и муниципальная собственность, органы власти, социальные и административные здания, жизненный цикл объекта, техническая эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт, коммерческая недвижимость, коммерческое управление, управляющие компании.

PUBLIC REAL ESTATE: MODERN MANAGEMENT AND ITS DISADVANTAGES, HOW TO IMPROVE EFFICIENCY AND QUALITY

Research article

Golubnichiy I.V.[1, *]
[1] ORCID : 0009-0003-1312-3763;
[1] The Slavic Greek Latin Academy, Moscow, Russian Federation

* Corresponding author (igorgol999[at]mail.ru)

Suggested: 11.12.2025; Accepted: 23.04.2026; Published: 18.05.2026

Abstract

This article discusses public real estate as one type of all existing real estate in the Russian Federation, and the dichotomy of its position is being researched in terms of managing the properties included in this pool. The dichotomous effect is manifested in the fact that, on the one hand, these are facilities of state and municipal authorities that governs the state, and important social facilities, such as educational and medical institutions, on the other hand, there is an extremely low level of management and maintenance of these facilities, resulting in all the buildings becoming dilapidated and unsightly, with a reduced lifespan, with faulty and ineffective engineering equipment and systems, with a low level of safety for people inside. In this work, the need for changes to the existing system and standards for technical management of public real estate is highlighted. To this end, possible solutions to this problem and potential ways of implementing them are proposed and examined, using a comparative analysis with modern management principles for relevant commercial real estate.

Keywords: public real estate, state and municipal property, government agencies, social and administrative buildings, facility lifecycle, technical operation, maintenance and repair, commercial real estate, commercial management, management companies.

Введение

Согласно ст. 214 ГК РФ, государственной собственностью в РФ является имущество, которое принадлежит субъектам Российской Федерации — республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономным областям и округам [1].

Согласно статье 215 ГК РФ, муниципальная собственность — это имущество, которое принадлежит городским, сельским поселениям, другим муниципальным образованиям [1].

Муниципальная недвижимость может закрепляться за муниципальными унитарными предприятиями (МУП) на праве хозяйственного ведения, а также на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями. Вся

 © Авторы статьи / Authors of the article

оставшаяся незакрепленная муниципальная собственность остается и числится в составе казны публично-правового образования.

Исходя из этого, публичная недвижимость состоит из государственной и муниципальной недвижимости, так как принадлежит на праве собственности различным публично-правовым образованиям — самой Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям. Согласно действующему законодательству, государство и другие публично-правовые образования представляются самостоятельными субъектами права, такими же, как юридические и физические лица [2].

В состав публичной недвижимости входят здания и сооружения органов управления государственной власти, все общественные здания и сооружения, имеющие социально важный статус.

При этом на данный момент какого-либо полного и актуального реестра всех объектов публичной недвижимости, которые имеются на территории Российской Федерации, не ведется и не существует [3, С. 257]. Это связано с огромными объемами данных, а также с постоянными изменениями, которые происходят с объектами недвижимости, такие как строительство новых, снос старых, объединение и разделение, переход прав собственности между собственниками. Также имеется большое количество объектов, которые до сих пор не зарегистрированы в едином государственном реестре. Для объектов разных типов, видов и принадлежности могут вестись свои разные и независимые учеты.

Аналогичная ситуация проявляется и в части организации управления объектами публичной недвижимости со стороны государственных и муниципальных органов, так как каких-либо единых стандартов, правил, методологии в части технического управления объектами публичной недвижимости не разработано. В каждой сфере, в ведении которой находятся объекты управления, самостоятельно разрабатывают необходимые методики и самостоятельно продумывают, как ими управлять.

В итоге повсеместно наблюдаются визуально обветшалые здания различных госучреждений, социальных объектов, в том числе и органов власти. Такая же ситуация происходит и с внешней и внутренней инженерной инфраструктурой этих зданий, что в конечном итоге приводит к завышенным расходам на техническую эксплуатацию и содержание, сокращению жизненного цикла зданий и попросту небезопасному нахождению людей в указанных зданиях.

Исходя из этого основной целью данной статьи является анализ и проработка возможных путей улучшения и повышения эффективности управления объектами публичной недвижимости с целью исключения или минимизации вышеуказанных минусов и недостатков. В качестве задач исследования для достижения указанной цели, можно выделить следующие:

- выявить, какие конкретные недостатки имеются в существующей системе государственного и муниципального управления публичной недвижимости;
- определить, какие практики управления в коммерческой недвижимости можно успешно применять для управления публичной недвижимости.

Новизна исследования заключается в проработке и анализе возможности применения и адаптации практик управления недвижимостью из коммерческой сферы в государственной и муниципальной.

Основные результаты

Одним из показателей качественно и правильно построенного и проводимого процесса управления современного здания, является многолетний жизненный цикл этого здания, срок которого превосходит срок, установленный проектной документацией на его строительство.

Жизненный цикл любого объекта недвижимости включает три основных периода [4]:

- воссоздание объекта — подбор земельного участка для строительства объекта и проведение технического аудита этого участка, проектно-изыскательские работы, подготовка и производство строительных и монтажных работ;
- использование (эксплуатация) объекта — функционирование и развитие (текущий и капитальный ремонты, реконструкция);
- прекращение функционирования: полная ликвидация (снос, демонтаж, естественное разрушение).

Техническая эксплуатация объекта является неотъемлемой частью общего процесса операционного использования объекта и является самым продолжительным периодом в его жизненном цикле [4]. В течение данного периода объект выполняет свои основные функции, для реализации которых этот объект создавался и строился. Поэтому очень важны качество и уровень его поддержания и обслуживания в данный период, кто и как этими процессами занимается и их осуществляет, что непосредственно сказывается на общую продолжительность жизненного цикла объекта в целом.

Техническая эксплуатация в широком смысле слова включает следующие основные направления:

- техническая эксплуатация зданий, сооружений и инженерных систем. Это полноценный комплекс мероприятий и работ по плановому техническому обслуживанию, ремонту, зданий, различных сооружений, инженерно-технических систем и специализированного оборудования. Основная задача данного комплекса мероприятий — это поддержание их исправного и функционального состояния, обеспечение эксплуатационных характеристик зданий и инженерно-технических систем;
- комплексное обслуживание и поддержание прилегающей территории и инфраструктуры;
- оперативное реагирование на возникновение аварийных и чрезвычайных ситуаций, их устранение, принятие мер по недопущению их повторения;
- мониторинг строительных конструкций, обеспечение сезонных осмотров, планирование и выполнение капитальных ремонтов зданий и сооружений;
- уборка, утилизация отходов, выполнение санитарно-эпидемиологических требований и норм, соблюдение экологического законодательства и исполнение мероприятий по экологическому содержанию объекта;

 © Авторы статьи / Authors of the article

- комплекс охранных организационных и технических мероприятий по обеспечению соответствующего уровня безопасности объектов.

Также отметим, что техническая эксплуатация является одним из составляющих процесса комплексного экономического (коммерческого) управления объекта недвижимости и оказывает большую и весомую роль на общие показатели финансово-экономической деятельности объекта недвижимости [5, С. 88–89].

Согласно ст.12 ГК РФ [1], собственники имущества обязаны поддерживать своё имущество в исправном и пригодном для использования состоянии, нести все расходы, связанные с его техническим управлением. Данная обязанность относится ко всем видам объектов в собственности, в том числе и к объектам публичной недвижимости. Анализирую текущую и сложившуюся ситуацию в части управления объектами публичной недвижимости, отметим, что в целом это выполняется. Но при этом можно выделить одну общую существенную особенность, которая заключается в том, что все подобные объекты, преимущественно управляются и эксплуатируются собственниками или пользователями, представляющими государственные и муниципальные органы.

Рассмотрим более подробные примеры объектов государственной недвижимости. В первую очередь, это объекты, используемые органами высшей государственной власти и находящиеся в ведении главного федерального органа исполнительной власти — Управления делами Президента РФ [6]. В составе данного ведомства находятся несколько Федеральных государственных бюджетных учреждений (ФГБУ), которые осуществляют непосредственные эксплуатацию и управление государственных зданий, таких как комплексы зданий «Кремль», «Старая площадь», Дом Правительства РФ, комплексы зданий Государственной Думы, Счетной палаты, Совета Федерации, Дома Союзов [7], [8].

В составе вышеуказанных ФГБУ для непосредственной технической эксплуатации созданы отдельные Дирекции по обслуживанию и эксплуатации каждого комплекса зданий.

К объектам государственный недвижимости также относятся объекты историко-культурного и природного наследия. Управлением и эксплуатацией таких объектов могут заниматься как органы государственной власти РФ и субъектов РФ, так и органы местного самоуправления, например:

- комплексным техническим управлением Государственного исторического музея занимается «Управление по эксплуатации музейного комплекса Государственного исторического музея» [9], которое является ФГБУ культуры Российской Федерации;

- комплексным техническим управлением Эрмитажа, одного из крупнейших и самых известных музеев мира, занимается непосредственно Государственный Эрмитаж, который также является ФГБУ культуры Российской Федерации [10].

Следующим примером государственной недвижимости являются высшие учебные заведения, научно-исследовательские учреждения, различные предприятия и объекты Министерства образования, Министерства здравоохранения. При этом эксплуатацией, например, Московского государственного университета имени М. В. Ломоносова занимается Дирекция инженерной эксплуатации МГУ, «Высшей школы экономики» - Дирекция по эксплуатации и текущему ремонту зданий и сооружений.

К государственной недвижимости также относятся медицинские учреждения и предприятия: государственные больницы, поликлиники и медицинские центры. Их эксплуатацией занимаются региональные и городские органы управления здравоохранением, такие как региональные министерства здравоохранения или департаменты здравоохранения, а также руководство самих медицинских учреждений.

В составе объектов муниципальной недвижимости, можно выделить объекты, принадлежащие муниципалитетам и используемые для обеспечения нужд местного населения, а именно:

- административные здания местных органов власти;

- здания школ, детских садов и учреждений дополнительного образования. Управление ими, например, в Москве, осуществляет Департамент образования и науки города Москвы [11];

- здравоохранительные учреждения, такие как поликлиники и больницы. Эксплуатацией городских больниц в Москве занимается Департамент здравоохранения города Москвы [12], как управляющая организация и Департамент ЖКХ города Москвы [13], отвечающий за хозяйственное обслуживание зданий;

- спортивные объекты — стадионы и спортивные комплексы, ФОКи, эксплуатацией которых занимается ряд организаций, включая государственные учреждения, создаваемые при органах исполнительной власти на местах и муниципальные предприятия. В каждом регионе могут быть свои структуры, отвечающие за данную деятельность, но в целом этот процесс осуществляется под управлением профильных ведомств, например, департаментов спорта или дирекций по эксплуатации.

- культурные объекты — библиотеки, дома культуры и центры досуга, театры и концертные залы. Эксплуатацию театров и концертных осуществляют как государственные структуры, так и сами учреждения, которые используют различные источники дохода для своей деятельности.

В общем случае, эксплуатацией муниципальных зданий занимаются муниципальные органы управления, либо отдельные городские департаменты, которые могут действовать напрямую или через подведомственные организации, например, государственные бюджетные учреждения (ГБУ).

Резюмируя, можно сделать выводы, что все объекты публичной недвижимости, преимущественно управляются и эксплуатируются непосредственно собственниками или пользователями, представляющими собой государственные и муниципальные органы. Для выполнения данной задачи каждым собственником или пользователем объектов создается и формируется собственный штат персонала служб управления и эксплуатации. Данный персонал должен быть обучен и аттестован, в соответствии с действующими законодательными нормами на выполнение соответствующих технических работ, также должны проводиться периодические проверки квалификации персонала и его готовности к выполнению технического функционала. Общее руководство данным штатом технического персонала

 © Авторы статьи / Authors of the article

осуществляется, как правило, руководителем учреждения или структуры органа власти, эксплуатирующего здания, где они расположены. Например, техническая служба учебных заведений подчиняется ректору данного учебного заведения, различных медицинских учреждений — главному врачу данного учреждения. Таким образом, ректор крупного учебного заведения или главный врач крупного медицинского учреждения должен заниматься данной хозяйственной и технической деятельностью, что далеко не всегда соответствует его прямой профессиональной деятельности и при этом попросту отвлекает от нее.

Также отдельные собственники или пользователи объектов исходя из специфики функционального назначения управляемых ими объектов и в соответствии с требованиями федеральных норм, должны разрабатывать собственные локальные нормативные акты на базе федеральных и отраслевых законодательных актов, например, Владимирским институтом развития образования имени Л.И.Новиковой разработаны методические рекомендации, в которых прописываются основные необходимые мероприятия для обеспечения технической эксплуатации зданий, сооружений образовательных организаций [14]. Министерство культуры Российской Федерации разработало методические рекомендации по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» [15].

Комплексно проанализировать результаты функционирования такой системы, ее существующие недостатки, характеристики и тенденции развития, поможет проведение SWOT-анализа. Это метод позволит проанализировать и систематизировать сильные и слабые стороны внутренней среды сектора публичной недвижимости, выделить угрозы функционирования и перспективы дальнейшего развития со стороны внешней среды. Как отмечают Плучевская Э.В. и Кондратьева А.А., SWOT-анализ можно эффективно применить для выработки стратегии к такому объекту как рынок недвижимости [16].

В процессе проводимого SWOT-анализа выявляются факторы внутренней среды, к которым относятся:

- сильные стороны объекта анализа (S);
- слабые стороны объекта анализа (W);

Данные факторы оказывают воздействие на функционирование и развитие объекта анализа. И объект, в свою очередь, также может оказывать влияние на эти факторы.

К факторам внешней среды относятся такие факторы, как:

- возможности развития объекта анализа (O);
- угрозы функционированию объекта анализа (T).

Эти факторы оказывают влияние на объект анализа, при этом объект не оказывает на них ответного воздействия, но эти факторы можно прогнозировать и учитывать в процессе функционирования объекта.

Для проведения данного SWOT-анализа и получения верифицированных данных, был применен метод экспертного опроса путем проведения анкетирования. В данном опросе приняли участие 10 экспертов, которые являются опытными специалистами в сферах управления недвижимости, оценки недвижимости, девелопмента и имеющих большой практический опыт работы с недвижимостью в различных регионах России.

В объеме данного экспертного вопроса необходимо было ответить на следующие вопросы (рисунок 1):

 © Авторы статьи / Authors of the article

	Положительное влияние	Отрицательное влияние
Факторы внутренней среды	1. Какие сильные стороны в современном состоянии и управлении публичной недвижимостью Вы можете выделить?	2. Какие слабые стороны в современном состоянии и управлении публичной недвижимостью Вы можете выделить?
Факторы внешней среды	3. Какие возможности (перспективы) развития управления публичной недвижимостью Вы можете выделить?	4. Какие внешние угрозы развитию управления и функционированию (что мешает) публичной недвижимостью Вы можете выделить?

Рисунок 1 - Матрица вопросов для проведения экспертного опроса
DOI: https://doi.org/10.60797/IRJ.2026.167.52.1

По итогам проведенного экспертного опроса были получены, обобщены и сведены следующие результаты исследования (рисунок 2):

 © Авторы статьи / Authors of the article

	Положительное влияние	Отрицательное влияние
Факторы внутренней среды	Strengths (S) — внутренние сильные стороны организации: – возможность представлять имиджевую сторону гос. органов; - возможность оказывать социально значимые функции для населения и заменять в этом направлении коммерческую недвижимость, для которой это экономически не выгодно.	Weaknesses (W) — внутренние слабости организации: - низкое качество технического обслуживания; - завышенные эксплуатационные расходы; - неэффективные инженерные системы и оборудование; - обветшалый и непрезентабельный вид внешний вид зданий, внутренней отделки помещений; - низкий уровень безопасности нахождения людей в здании; - разный уровень управления и финансирования в зависимости от региона - отсутствие единой системы учета всех объектов публичной недвижимости; - отсутствие единого и полноценного контроля со стороны гос. органов за качеством управления публичной недвижимости.
Факторы внешней среды	Opportunities (O) — внешние возможности: – приносить дополнительный коммерческий доход; - являться доминантой района, города, примером продуктивной работы в том или ином департаменте и являться образцом состояния и управления зданий; - применить для управления лучшие практики управления коммерческой недвижимости, исключив не нужные ошибки; - применять лучшие практики цифровизации процессов из других отраслей; - привлекать дополнительные инвестиции от частных инвесторов для реализации совместных проектов.	Threats (T) — внешние угрозы: – непроработанные сокращения расходов на управление и содержание со стороны гос. органов; - отсутствие стремления со стороны гос. органов в повышении качества управления и содержания зданий; - отсутствие своевременного принятия мер по управлению и поддержанию объектов; - дальнейшее отставание от рынка коммерческой недвижимости в процессах управления; - отсутствие мотивации квалифицированных кадров в качественном управлении публичной недвижимости; - быстрый рост стоимости услуг по эксплуатации.

Рисунок 2 - Матрица SWOT-анализа состояния и управления современной публичной недвижимости
DOI: https://doi.org/10.60797/IRJ.2026.167.52.2

Резюмируя полученные ответы на вопросы, можно выделить следующие основные слабые стороны или недостатки действующей системы организация технического управления объектами публичной недвижимости:

- низкое и недостаточное качество технического обслуживания и эксплуатации и поддержания в нормальном функциональном состоянии зданий, сооружений и инженерных систем;
- необоснованно и нецелесообразно завышенные эксплуатационные расходы;
- неисправные и неэффективно функционирующие инженерные системы и оборудование;
- обветшалый и непрезентабельный вид фасадов и конструкций зданий, внутренней отделки помещений;
- низкий уровень безопасности нахождения людей в здании.

Вышеуказанные слабые стороны и недостатки большинство экспертов идентифицируют на объектах публичной недвижимости практически во всех регионах России. При этом они отдельно отмечают, что уровень проявления данных недостатков напрямую зависит от близости расположения регионов данных объектов по отношению к городам федерального значения и региональных центров. Так, в Москве и в Санкт-Петербурге, уровень организации технического управления и содержания объектов публичной недвижимости в значительной степени отличается от регионального управления более качественными показателями и результатами. Это связано в первую очередь с уровнем выполняемых функциональных задач данных объектов, в которых могут располагаться высшие государственные органы власти, ведущие учреждения культуры, науки, что позволяет получать более высокие бюджетные средства на содержание и обслуживание объектов. Также это связано с общим уровнем управления сектора недвижимости в регионе, обусловленным и задаваемым общим более высоким уровнем экономического развития и качества услуг по различным направлениям в городах федерального значения. Соответственно, общее состояние объектов публичной недвижимости, уровень и подходы к его управлению в регионах, значительно уступают по уровню качества.

Из сильных сторон современной системы управления объектами публичной недвижимости эксперты единогласно смогли выделить только тот факт, что все объекты являются социально важными для населения и для муниципалитетов в целом, что является второстепенной функцией для коммерческих объектов.

К внешним возможностям развития публичной недвижимости эксперты отнесли достаточно обширный перечень возможностей, которые в первую очередь обусловлены отставанием в части управления релевантными объектами коммерческой недвижимости и развитием услуг других отраслей. Это дает возможность обширно применять уже апробированные и отработанные практики в секторе управления объектами коммерческой недвижимости, других коммерческих отраслях и при этом максимально избежать ранее допущенных ошибок.

 © Авторы статьи / Authors of the article

Также эксперты отметили возможность привлечения частных инвестиций в развитие публичной недвижимости при реализации совместных проектов, что в свою очередь дает возможность приносить дополнительную коммерческую прибыль.

Из внешних потенциальных угроз для сектора публичной недвижимости эксперты отметили возможности принятия недостаточно проработанных и обдуманных административных требований и мер, со стороны органов государственного и муниципального управления, которые могут усложнить процессы управления публичной недвижимости. Серьёзной угрозой является необдуманное и непроработанное сокращение финансирования на поддержание и управление объектами, что может привести к еще большему ухудшению состоянию объектов недвижимости, неработоспособности инженерных систем и оборудования, а также к невозможности привлечения или потери уже существующих квалифицированных кадров.

Возвращаясь к задачам данного исследования, учитывая проведенный экспертный опрос и в целом анализируя современные формат и систему управления релевантными объектами коммерческой недвижимости, можно отметить, что действующий формат технического управления объектами публичной недвижимости был распространен в этом секторе 15–20 лет назад. В указанный период развитие коммерческого управления рынка коммерческой недвижимости находилось на начальной стадии развития, считалось сложным и низкорентабельным процессом. Но за прошедший период спрос на предоставление профессиональных комплексных услуг по управлению коммерческими объектами значительно вырос, и эти услуги все больше выделяются как отдельный вид доходной коммерческой деятельности [4].

В результате, в настоящее время, в этом секторе все большая часть объектов переходит и уже находится под управлением сторонних коммерческих управляющих компаний, которые являются специализированными и профессиональными подрядчиками, оказывающими услуги по управления объектами недвижимости на основании заключаемых подрядных договоров с собственниками объектов недвижимости. Данный формат предоставления комплексных услуг сторонними компаниями относится к виду аутсорсинговых услуг и является примером внешнего доверительного управления [17, С. 83]. За прошедшее время этот формат показал свои следующие преимущества и отличительные положительные особенности по сравнению с форматом управления объектами самостоятельно собственниками:

- как профессиональный подрядчик с большим опытом работы на разных объектах, УК может профессионально ценить реальную ситуацию с объектом недвижимости, провести сторонний аудит и определить недостатки и дефекты;
- за счет масштаба и наработанной базы субподрядчиков, предоставить возможность оказания услуг на более выгодных коммерческих условиях;
- предоставить в полном объеме необходимый штат персонала, обеспечив его соответствующую подготовку и полное соблюдение трудового законодательства;
- обеспечить оперативное реагирование на возможные аварийные ситуации, оперативное их устранение, а значит минимизацию возможного потенциального ущерба;
- полностью освободить собственника от операционного управления объекта недвижимости, своевременно сообщая о текущей ситуации на объекте недвижимости и предоставляя периодические отчеты об оказанных услугах;
- обеспечить высокий уровень безопасности и комфортности пользователей и посетителей здания и поддержание на высоком уровне отношений и регулярных контактов;
- обеспечить оперативное реагирование на все запросы пользователей и посетителей зданий.

Применение данных комплексных мер в части управления коммерческого объекта способствует снижению эксплуатационных затрат, улучшению репутации объекта на рынке, и как следствие, способствуют увеличению стоимости актива с течением времени. По средней оценке, эффективное управление эксплуатационными расходами может привести к экономии до 20–25% на ремонтах и обслуживании в части общих расходов [18].

Заключение

Возвращаясь к задачам исследования данной статьи, можно сделать выводы о том, что в целях улучшения качества управления объектами публичной недвижимости, целесообразно и оптимально двигаться по пройденному сценарию развития системы управления объектами коммерческой недвижимости, а именно передача их в управление профессиональным управляющим компаниям. При этом в органах власти возможно выделить отдельную структуру, подразделение, которое будет полностью координировать данные УК. Данный функционал возможно возложить на сотрудников подразделения, отвечающего за направление ЖКХ, которое, как правило, имеется в штатной структуре органов государственного или муниципального управления. Данное подразделение будет выступать в качестве единого заказчика для привлекаемых УК по управления муниципальной недвижимостью, выполняя следующий основной функционал:

- систематизация порядка управления объектами публичной недвижимости соответствующего публично-правового образования, формирование единого реестра объектов;
- поиск и подбор специализированных подрядных компаний для обслуживания инженерных систем и предоставления услуг инфраструктурного обслуживания, посредством проведения аукционов, осуществление постоянного контроля качества фактического предоставления ими услуг;
- подготовка бюджетов эксплуатационных расходов, включение их в общий бюджет публично-правового образования, контроль и отслеживание его реализации в течение отчетного периода, подготовка отчетов по их фактическому исполнению;
- осуществление постоянного контроля, проведение аудитов фактического состояния объектов, выявление недостатков и дефектов состояния, подготовка перечней текущих и капитальных ремонтов, планирование и реализация данных ремонтов.

 © Авторы статьи / Authors of the article

На первый взгляд это может привести к дополнительным затратам в виде дополнительно привлекаемой подрядной УК, но за счет оптимизации услуг и тщательного отбора поставщиков, масштабности процессов, осуществляемых УК, можно получить сокращение расходов непосредственно по отдельным услугам, а значит сохранение общих расходов на прежнем уровне при увеличении качества технического управления.

В общем итоге данные изменения позволят получить следующие положительные изменения в части технического управления (эксплуатации) объектов публичной недвижимости:

- сокращение расходов на отдельные услуги по обслуживанию, предоставляемые управляющей компанией за счет наработанной базы поставщиков и масштабности процессов;
- повышение качества услуг по техническому обслуживанию зданий и инженерных систем, повышения их функциональной надежности и общего жизненного ресурса;
- повышение уровня безопасности и комфортности нахождения людей в зданиях;
- освобождение руководителей предприятий, располагающихся в данных здания, от ежедневной хозяйственной рутины и необходимости заниматься не свойственной деятельностью, предоставление им возможности иметь больше времени заниматься своей непосредственной профессиональной деятельностью.

Все это, несомненно, позволит привести объекты публичной недвижимости в презентабельный внешний вид, с качественно работающими инженерными системами и высоким уровнем безопасности для нахождения в них людей.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

Список литературы / References

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : федер. закон : [от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
2. Наумов Д.А. Право государственной и муниципальной собственности / Д.А. Наумов. — Москва: Издательские решения, 2017. — 52 с.
3. Дудник А.И. Оптимизация управления государственной и муниципальной недвижимостью коммерческого назначения / А.И. Дудник // Вестник Волгоградского государственного университета. Экономика. — 2024. — Т. 26. — № 4. — С. 256–268. — DOI: 10.15688/ek.jvolsu.2024.4.20. — EDN: YLHPSY.
4. Степанов Д.В. Специфика комплексного управления объектами недвижимости на различных стадиях их жизненного цикла / Д.В. Степанов // Вестник Московского финансово-юридического университета МФЮА. — 2023. — № 3. — С. 228–237.
5. Крупская Д.Н. Финансирование системы управления муниципальной недвижимостью / Д.Н. Крупская // Мировая наука. — 2022. — № 8 (65). — С. 87–91. — EDN: YUPLPH.
6. Управление делами Президента Российской Федерации: официальный сайт. — URL: https://udprf.ru/ (дата обращения: 01.12.2025).
7. Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление по эксплуатации зданий высших органов власти» Управления делами Президента Российской Федерации: официальный сайт. — URL: https://www.uezvov.ru/index.html (дата обращения: 01.12.2025).
8. Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление по эксплуатации зданий Федерального Собрания Российской Федерации» Управления делами Президента Российской Федерации: официальный сайт. — URL: http://www.uezfsrf.ru/index.php (дата обращения: 01.12.2025).
9. Государственный исторический музей: официальный сайт. — URL: https://shm.ru/ (дата обращения: 01.12.2025).
10. Государственный Эрмитаж: официальный сайт. — URL: https://www.hermitagemuseum.org/about?lng=ru (дата обращения: 01.12.2025).
11. Департамент образования и науки города Москвы: официальный сайт. — URL: https://www.mos.ru/donm/ (дата обращения: 01.12.2025).
12. Департамент здравоохранения города Москвы: официальный сайт. — URL: https://mosgorzdrav.ru/ (дата обращения: 01.12.2025).
13. Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы: официальный сайт. — URL: https://www.mos.ru/dgkh/ (дата обращения: 01.12.2025).
14. Обеспечение технической эксплуатации зданий, сооружений образовательных организаций. Методические рекомендации / Владимирский институт развития образования имени Л.И. Новиковой. — Владимир, 2021. — 57 с.
15. Методические рекомендации по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ / Министерство культуры Российской Федерации. — Москва, 2016. — 118 с.
16. Плучевская Э.В. Применение SWOT-анализа для оптимизации систем управления на предприятиях на примере рынка недвижимости / Э.В. Плучевская, А.А. Кондратьева // Известия Томского политехнического университета. — 2012. — Т. 320. — № 6. — С. 29.

 © Авторы статьи / Authors of the article

17. Измайлов М.Г. Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России : дис. ... канд. экон. наук / Измайлов Михаил Геннадьевич, 2024. — 167 с. — EDN: KNFLFV.

18. Гендлина Ю.Б. Управление недвижимостью в современных реалиях / Ю.Б. Гендлина, А.В. Алешинцева, А.А. Соколова // Наука, общество, технологии в условиях глобальной трансформации : Сборник статей II Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 23 апреля 2024 года. — Петрозаводск: Новая Наука, 2024. — С. 7–13. — EDN: ITJMUR.

Список литературы на английском языке / References in English

1. Rossiiskaya Federatsiya. Zakoni. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii. Chast pervaya [Russian Federation. Laws. The Civil Code of the Russian Federation. Part One] : Feder. Law : [dated November 30, 1994, No. 51-FZ] // Sobranie zakonodatelstva Rossiiskoi Federatsii [Collection of Legislation of the Russian Federation]. — 1994. — № 32. — Art. 3301. [in Russian]

2. Naumov D.A. Pravo gosudarstvennoj i municipal'noj sobstvennosti [The Right of State and Municipal Property] / D.A. Naumov. — Moscow: Publishing Solutions, 2017. — 52 p. [in Russian]

3. Dudnik A.I. Optimizacija upravlenija gosudarstvennoj i municipal'noj nedvizhimost'ju kommercheskogo naznachenija [Optimization of management of state and municipal commercial real estate] / A.I. Dudnik // Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Jekonomika [Bulletin of Volgograd State University. Economics]. — 2024. — Vol. 26. — № 4. — P. 256–268. — DOI: 10.15688/ek.jvolsu.2024.4.20. — EDN: YLHPSY. [in Russian]

4. Stepanov D.V. Specifika kompleksnogo upravlenija ob#ektami nedvizhimosti na razlichnyh stadijah ih zhiznennogo cikla [The Specifics of Integrated Real Estate Management at Various Stages of Its Life Cycle] / D.V. Stepanov // Vestnik Moskovskogo finansovo-juridicheskogo universiteta MFJuA [Bulletin of the Moscow Financial and Law University MFUA]. — 2023. — № 3. — P. 228–237. [in Russian]

5. Krupskaya D.N. Finansirovanie sistemy upravlenija municipal'noj nedvizhimost'ju [Financing of the municipal real estate management system] / D.N. Krupskaya // Mirovaja nauka [World Science]. — 2022. — № 8 (65). — P. 87–91. — EDN: YUPLPH. [in Russian]

6. Upravlenie delami Prezidenta Rossijskoj Federacii: oficial'nyj sajt [Office of the President of the Russian Federation: official website]. — URL: https://udprf.ru/ (accessed: 01.12.2025). [in Russian]

7. Federal'noe gosudarstvennoe bjudzhetnoe uchrezhdenie «Upravlenie po jekspluatacii zdanij vysshih organov vlasti» Upravlenija delami Prezidenta Rossijskoj Federacii: oficial'nyj sajt [Federal State Budgetary Institution "Directorate for Operation of Buildings of the Highest Bodies of State Power" of the Office of the President of the Russian Federation: official website]. — URL: https://www.uezvov.ru/index.html (accessed: 01.12.2025). [in Russian]

8. Federal'noe gosudarstvennoe bjudzhetnoe uchrezhdenie «Upravlenie po jekspluatacii zdanij Federal'nogo Sobranija Rossijskoj Federacii» Upravlenija delami Prezidenta Rossijskoj Federacii: oficial'nyj sajt [Federal State Budgetary Institution "Directorate for Operation of Buildings of the Federal Assembly of the Russian Federation" of the Office of the President of the Russian Federation: official website]. — URL: http://www.uezfsrf.ru/index.php (accessed: 01.12.2025). [in Russian]

9. Gosudarstvennyj istoricheskij muzej: oficial'nyj sajt [State Historical Museum: official website]. — URL: https://shm.ru/ (accessed: 01.12.2025). [in Russian]

10. Gosudarstvennyj Jermitazh: oficial'nyj sajt [The State Hermitage Museum: official website]. — URL: https://www.hermitagemuseum.org/about?lng=ru (accessed: 01.12.2025). [in Russian]

11. Departament obrazovanija i nauki goroda Moskvy: oficial'nyj sajt [Department of Education and Science of the City of Moscow: official website]. — URL: https://www.mos.ru/donm/ (accessed: 01.12.2025). [in Russian]

12. Departament zdravoohranenija goroda Moskvy: oficial'nyj sajt [Department of Healthcare of the City of Moscow: official website]. — URL: https://mosgorzdrav.ru/ (accessed: 01.12.2025). [in Russian]

13. Departament zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva goroda Moskvy: oficial'nyj sajt [Department of Housing and Communal Services of the City of Moscow: official website]. — URL: https://www.mos.ru/dgkh/ (accessed: 01.12.2025). [in Russian]

14. Obespechenie tehnicheskoj jekspluatacii zdanij, sooruzhenij obrazovatel'nyh organizacij. Metodicheskie rekomendacii [Ensuring Technical Operation of Buildings and Structures of Educational Organizations. Methodological Recommendations] / Vladimir Institute for Education Development named after L.I. Novikova. — Vladimir, 2021. — 57 p. [in Russian]

15. Metodicheskie rekomendacii po jekspluatacii ob'ektov kul'turnogo nasledija (pamjatnikov istorii i kul'tury) narodov RF [Methodological Recommendations for the Operation of Cultural Heritage Objects (Historical and Cultural Monuments) of the Peoples of the Russian Federation] / Ministry of Culture of the Russian Federation. — Moscow, 2016. — 118 p. [in Russian]

16. Pluchevskaya E.V. Primenenie SWOT-analiza dlja optimizacii sistem upravlenija na predprijatijah na primere rynka nedvizhimosti [Application of SWOT analysis to optimize management systems in enterprises on the example of the real estate market] / E.V. Pluchevskaya, A.A. Kondratyeva // Izvestija Tomskogo politehnicheskogo universiteta [Proceedings of Tomsk Polytechnic University]. — 2012. — Vol. 320. — № 6. — P. 29–33. [in Russian]

17. Izmailov M.G. Rol' rynka kommercheskoj nedvizhimosti v jekonomike sovremennoj Rossii [The Role of the Commercial Real Estate Market in the Economy of Modern Russia]: dis. ... of PhD in Economic Sciences / Izmailov Mikhail Gennadievich. — 2024. — 167 p. — EDN: KNFLFV. [in Russian]

18. Gendlina Yu.B. Upravlenie nedvizhimost'ju v sovremennyh realijah [Real estate management in modern realities] / Yu.B. Gendlina, A.V. Aleshintseva, A.A. Sokolova // Nauka, obshhestvo, tehnologii v uslovijah global'noj transformacii [Science, Society, Technologies in the Context of Global Transformation] : collection of articles of the II International Scientific and Practical Conference. — Petrozavodsk: Novaja Nauka, 2024. — P. 7–13. [in Russian]