

УДК 338.001.36

Кошарин А.А.

Студент 4 курс, факультет «Экспертиза и управление недвижимостью»

Институт архитектуры, строительства и дизайна

ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИИ

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы управления коммерческой недвижимостью в России с учётом современных социально-экономических условий. Особое внимание уделяется роли экспертизы в процессе оценки и эффективного использования объектов недвижимости. Выявлены основные проблемы, связанные с нормативно-правовым регулированием, оценочной деятельностью и технической экспертизой зданий. Проанализированы современные подходы к управлению коммерческой недвижимостью, включая цифровизацию, управление рисками и привлечение независимых экспертов. Сделаны выводы о необходимости комплексного подхода к управлению с опорой на экспертную поддержку.

Ключевые слова: Коммерческая недвижимость, управление недвижимостью, экспертиза недвижимости, техническая экспертиза, оценка, арендные отношения, инвестиции, риски, цифровизация, управление активами.

EXPERTISE AND MANAGEMENT OF COMMERCIAL REAL ESTATE IN RUSSIA

Abstract. The article addresses current issues in the management of commercial real estate in Russia under modern socio-economic conditions.

Particular attention is paid to the role of expertise in the evaluation and effective use of real estate assets. The main problems related to regulatory framework, valuation activities and technical expertise are identified. Modern approaches to commercial real estate management are analyzed, including digitalization, risk management and involvement of independent experts. Conclusions are made about the need for an integrated management approach supported by expert assessments.

Keywords: *Commercial real estate, real estate management, property expertise, technical assessment, valuation, lease relations, investments, risks, digitalization, asset management.*

Введение

Развитие коммерческой недвижимости в России является важным элементом национальной экономики, отражающим уровень деловой активности, инвестиционной привлекательности и градостроительной политики. Эффективное управление такими объектами требует не только грамотного стратегического подхода, но и комплексной экспертизы, охватывающей юридическую, техническую и экономическую составляющие. На фоне роста требований к качеству объектов, устойчивости доходности и прозрачности операций особую значимость приобретает институциональная экспертиза как важный инструмент контроля и прогнозирования рисков.

Актуальность коммерческой недвижимости в экономике России

Коммерческая недвижимость является важнейшим ресурсом для бизнеса, обеспечивая функционирование торговли, услуг, логистики и производства. В современных условиях это направление приобретает стратегическое значение, так как напрямую связано с развитием предпринимательства, повышением налогооблагаемой базы и ростом региональных бюджетов. Рост числа коммерческих объектов в крупных

городах сопровождается активным строительством офисных центров, торговых комплексов, гостиниц и складов. Это требует от владельцев и управляющих компаний чёткого понимания рыночной ситуации и потребностей арендаторов. В регионах, напротив, сохраняется дефицит качественной коммерческой недвижимости, особенно формата "стрит-ритейл", что тормозит развитие малого бизнеса. Грамотное управление коммерческой недвижимостью способствует не только получению стабильного дохода, но и созданию комфортной городской среды [3, с.25].

Роль экспертизы в управлении недвижимостью

Экспертиза в сфере управления коммерческой недвижимостью выступает как необходимый элемент на всех этапах жизненного цикла объекта — от проектирования и строительства до эксплуатации, реконструкции и утилизации. Юридическая экспертиза позволяет выявить риски, связанные с правами собственности, ограничениями в использовании земли и соответствием проектной документации требованиям градостроительного кодекса [1]. Финансовая экспертиза помогает оценить эффективность инвестиционных проектов, рассчитать сроки окупаемости и выявить финансовые риски [4, с.78]. Техническая экспертиза, в свою очередь, даёт объективную оценку состояния конструкций, инженерных систем и степени износа объекта, что критично при принятии решений об аренде, продаже или модернизации [10, с.15].

Юридические и нормативные аспекты

Современная система регулирования в сфере недвижимости достаточно фрагментирована. Основными нормативными документами являются Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, федеральные законы «О государственной регистрации недвижимости» [2], «Об оценочной деятельности в РФ», а также различные постановления и

методические рекомендации. Проблема заключается в отсутствии комплексного правового акта, регламентирующего вопросы управления коммерческой недвижимостью, в том числе стандартизацию процессов экспертизы, оценки, эксплуатации и технического обслуживания. Немаловажную роль играют региональные особенности правоприменительной практики, кадастровой оценки и налоговой политики [7]. В условиях правовой неопределённости важность профессиональной экспертизы значительно возрастает — как гарантии правомерности операций и защиты прав собственников и арендаторов.

Практика технической экспертизы и оценка объектов

На практике техническая экспертиза коммерческой недвижимости проводится специализированными организациями, имеющими допуск к соответствующим видам работ и квалифицированный персонал [10]. Результатом является техническое заключение, в котором указываются сведения о несущих конструкциях, инженерных коммуникациях, уровне физического износа, аварийных или предаварийных состояниях. Такое заключение используется банками при ипотечном кредитовании, арендодателями — для подтверждения безопасности эксплуатации, инвесторами — для оценки риска вложений [4, с.112]. Оценка рыночной стоимости производится с учётом доходного, сравнительного и затратного подходов. При этом необходимо учитывать такие параметры, как расположение, транспортная доступность, уровень заполняемости, класс здания, договорные условия аренды, динамика рыночных ставок и общая экономическая ситуация в регионе [5, с.56].

Современные инструменты управления: цифровизация и аутсорсинг

Внедрение цифровых технологий позволяет оптимизировать процессы эксплуатации коммерческой недвижимости. Используются системы автоматизированного управления зданиями (BMS), цифровые паспорта объектов, платформы для онлайн-мониторинга технического состояния [9, с.18]. Это даёт возможность в режиме реального времени отслеживать работу инженерных систем, регулировать энергопотребление и формировать отчётность. Аутсорсинг управления и экспертизы позволяет владельцам объектов сократить административные издержки и повысить качество обслуживания [6]. Управляющие компании предоставляют полный спектр услуг: от технического обслуживания до маркетинга и ведения договорной работы. Появление PropTech-решений (инновационных технологий в недвижимости) также способствует повышению прозрачности и эффективности бизнес-процессов в сфере управления недвижимостью [8, с.49].

Проблемы и перспективы развития отрасли

Несмотря на позитивные тенденции, в отрасли сохраняется ряд проблем: недостаток прозрачности в сфере сделок, неустойчивость спроса, особенно в кризисные периоды, ограниченный доступ к инвестиционным ресурсам. Кадровый дефицит и низкий уровень квалификации специалистов в сфере управления недвижимостью также ограничивают развитие [3, с.183]. В перспективе необходимо переходить к более структурированному и системному управлению недвижимым имуществом. Это включает развитие институтов профессиональной сертификации, совершенствование образовательных программ, разработку единых стандартов экспертизы и внедрение ESG-принципов (экологическая, социальная и корпоративная ответственность) в управление объектами. Государственная поддержка, налоговые стимулы и цифровизация процессов создадут условия для более

эффективного функционирования рынка коммерческой недвижимости в России.

Заключение

Управление коммерческой недвижимостью в России требует междисциплинарного подхода, сочетающего правовые, технические и экономические аспекты. Экспертиза недвижимости играет ключевую роль в обеспечении эффективности, безопасности и устойчивости объектов. Современные вызовы диктуют необходимость цифровизации процессов, профессионализации управления и развития нормативно-правовой среды. Выводы статьи подтверждают актуальность формирования комплексной модели управления, в которой экспертиза выступает основой для стратегических решений.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
2. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (ч. I). – Ст. 4319.
3. Савицкая Г. В. Управление недвижимостью. – М.: Юрайт, 2022. – 308 с.
4. Грачев А. В. Экспертиза недвижимости: теория и практика. – М.: Инфра-М, 2021. – 256 с.
5. Смирнов С. Н. Коммерческая недвижимость: оценка и управление. – СПб.: Питер, 2020. – 240 с.
6. Оценка и управление собственностью. – 2023. – № 4.

7. О требованиях к управлению многоквартирными домами: постанов. Правит. РФ от 01.06.2020 № 784 // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 23. – Ст. 3736.

8. Чижова Н. П. Рынок коммерческой недвижимости: современные тренды // Экономика и управление. – 2023. – № 2. – С. 47–53.

9. ISO 15686: Buildings and constructed assets – Service life planning. – Geneva: ISO, 2020. – 65 p.

10. Рекомендации по техническому обследованию зданий и сооружений / Минстрой России. – М., 2021. – 42 с.