

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

Кафедра управления недвижимостью

НЕКРАШЕВИЧ Елена Ивановна

**ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Магистерская диссертация

Специальность 1-26 81 03 «Управление недвижимостью»

Научный руководитель
Булавко Владимир Германович
кандидат экономических наук,
профессор

Допущена к защите

«___» _____ 2016 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т.В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	3
1.1 Понятие и сущность механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости.....	3
1.2 Методологическая база формирования механизма управления эксплуатацией жилой недвижимостью.....	3
ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ	3
2.1 Организационные структуры управления эксплуатацией жилой недвижимости.....	3
2.2 Нормативно-правовая база управления эксплуатацией жилой недвижимостью в Республике Беларусь.....	3
2.3 Формирование целостного механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости в Республике Беларусь	3
ГЛАВА 3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	3
3.1 Показатели и критерии оценки уровня эффективности механизма управления эксплуатацией жилой недвижимостью.....	3
3.2 Разработка предложений по совершенствованию управления эксплуатацией жилой недвижимостью.....	3
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	3
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	3

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Магистерская диссертация 65 с., 4 рис., 66 источников.

Ключевые слова: ЭКСПЛУАТАЦИЯ, НЕДВИЖИМОСТЬ, ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, УПРАВЛЕНИЕ, МЕХАНИЗМЫ УПРАВЛЕНИЯ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ.

Цель диссертационного исследования заключается в изучении и формировании эффективных механизмов управления эксплуатацией жилой недвижимости.

Актуальность работы заключается в научной и практической применимости результатов исследования при совершенствовании механизмов управления эксплуатацией жилой недвижимости.

Результаты диссертационного исследования: рассмотрено понятие и сущность механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости, методологическая база формирования механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости, исследованы организационные структуры управленческой деятельности в сфере эксплуатации жилой недвижимости в Республике Беларусь, рассмотрена нормативно-правовая база управления эксплуатацией жилой недвижимостью в Республике Беларусь; предложены показатели и критерии оценки уровня эффективности механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости в Республике Беларусь; разработка предложений по совершенствованию управления эксплуатацией жилой недвижимости в Республике Беларусь.

Элементами научной новизны полученных результатов является попытка научного анализа, сложившегося механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости.

Структура диссертации: оглавление, общая характеристика работы, введение, три главы, включающих 7 разделов, заключение, список использованной литературы.

АГУЛЬНАЯ ХАРАКТАРЫСТЫКА РАБОТЫ

Магістарская дысертацыя 66 с., 4 мал., 66крыніц.

Ключавыя словы: ЭКСПЛУАТАЦЫЯ, НЕРУХОМАСЦЬ, ЖЫЛАЯ НЕРУХОМАСЦЬ, КІРАВАННЕ, МЕХАНІЗМ КІРАВАННЯ, ЗАКАНАДАЎСТВА, РЭСПУБЛІКА БЕЛАРУСЬ.

Мэта дысертацыйнага даследавання заключаецца ў вывучэнні і фарміраванні эфектыўных механізмаў кіравання эксплуатацыяй жылой нерухома сці.

Актуальнасць працы складаецца ў навуковай і практычнай прымяненасці вынікаў даследавання пры ўдасканаленні механізмаў кіравання эксплуатацыяй жылой нерухома сці.

Аб'ектам дысертацыйнага даследавання з'яўляецца жылая нерухома сць і звязаныя з ёй працэсы кіравання эксплуатацыяй жылой нерухома сці.

Прадметам дысертацыйнага даследавання выступае сукупнасць узаемаад носін і узаема сувязяў паміж суб'ектамі эксплуатацыйнай дзейнасці.

Вынікі дысертацыйнага даследавання: разгледжана паняцце і сутнасць механізму кіравання эксплуатацыяй жылой нерухома сці, метадалагічная база

фарміравання механізму кіравання эксплуатацыяй жылой нерухома сці, даследаваны арганізацыйныя структуры кіраўніцкай дзейнасці ў сферы эксплуатацыі жылой нерухома сці ў Рэспубліцы Беларусь,

разгледжана нарматыўна-прававая база

кіравання эксплуатацыяй жылы нерухома сцю ў Рэспубліцы Беларусь;

прапанаваны паказчыкі і

крытэрыі ацэнкі ўзроўню эфектыўнасці механізму кіравання эксплуатацыяй жыл ой нерухома сці ў Рэспубліцы Беларусь; распрацоўка прапаноў па

ўдасканаленні кіравання эксплуатацыяй жылой нерухома сці ў Рэспубліцы Беларусь.

Элементамі навуковай навізны атрыманыя вынікі ўз'яўляецца спроба навуковага аналізу,

складзенага механізму кіравання эксплуатацыяй жылой нерухома сці.

Структура дысертацыі: змест, агульная характарыстыка работы, уводзенне, тры кіраўнікі, якія ўключаюць 7 раздзелаў, заключэнне, спіс выкарыстанай літаратуры.

GENERAL CHARACTERISTICS OF THE WORK

Master's thesis 65 p., 4 fig., 66 sources.

Keywords: OPERATION, REAL, REAL ESTATE MANAGEMENT, GOVERNANCE ARRANGEMENTS, LEGISLATION, REPUBLIC OF BELARUS.

The goal of the research is to study the formation and operation of effective management of residential real estate.

The relevance of the work lies in the scientific and practical application of research results in the improvement of governance the exploitation of residential real estate.

The object of the research is a residential real estate and related management processes operation of residential real estate.

The subject of the research performs a set of relations and interactions between the subjects of operational activities.

Results of the research: The concept and essence of the mechanism of operation management of residential property, the methodological basis of formation of the mechanism of operation management of residential property, studied the organizational structure of management activities in the area of operation of residential real estate in the Republic of Belarus, discussed the regulatory framework of operational management of residential real estate in the Republic of Belarus; proposed indicators and criteria for assessing the level of efficiency of the mechanism operation management of residential real estate in the Republic of Belarus; development of proposals for improving the management of the operation of residential real estate in the Republic of Belarus.

The elements of scientific novelty of the results is an attempt of scientific analysis, the existing mechanism of operation management of residential real estate.

Structure of the thesis: a table of contents, a general description of the work, the introduction, three chapters, including 7 sections, conclusion, list of references.

ВВЕДЕНИЕ

Механизм управления эксплуатацией жилой недвижимости является неотъемлемым компонентом бизнеса и занимает особое место в системе экономических отношений любого государства. В последние годы в Республике Беларусь проблемы реформирования механизма управления эксплуатацией жилищного фонда выдвинулись в качестве одних из важнейших, без решения которых рыночные реформы не могут существенно продвигаться.

Решение данных проблем ставится, как цель не только самой Республикой Беларусь, но и признается, и выдвигается в качестве требований для внешнего финансирования международными организациями, в частности МВФ – Международным Валютным Фондом (англ. International Monetary Fund, IMF) специализированным учреждением ООН. Каждый год на рынке жилой недвижимости возникают новые объекты: жилые дома со встроенными многофункциональными помещениями, новые жилые элитные комплексы, в связи с чем, на рынке жилой недвижимости существует всевозрастающая необходимость профессионального управления эксплуатацией.

Кардинальное обновление белорусского жилищного законодательства, имевшее место в последние годы, с новой силой вызвало научно-практический интерес к вопросам обслуживания, эксплуатации, а также управления эксплуатацией жилой недвижимости. При этом данный интерес обусловлен не только традиционно высокой социальной значимостью жилищных отношений. Так, данная проблематика всегда отличалась принципиальной сложностью, что во многом предопределено отсутствием в среде правоведов единой точки зрения на юридическую природу изучаемых понятий.

В связи с тем, что в Республике Беларусь наметились тенденции по изменению форм собственности, что предполагает изменения в сфере эксплуатационной деятельности, включая образование новой предпринимательской среды на принципах конкуренции, использования творческих способностей, усиления мотивационных особенностей, именно поэтому всестороннее изучение механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости, имеет особую значимость в современных экономических условиях. Вышеизложенное подтверждает актуальность темы данной работы.

Объектом данной работы выступают жилая недвижимость и связанные с ней процессы управления эксплуатацией жилой недвижимости.

Предметом работы выступает совокупность взаимоотношений и взаимосвязей между субъектами эксплуатационной деятельности.

Цель данной работы состоит в изучении и формировании эффективных механизмов управления эксплуатацией жилой недвижимости.

Задачи данной работы заключаются в:

1) раскрытии понятия и сущности механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости, и изучение методологической базы формирования данного механизма;

2) установлении особенностей механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости в Республике Беларусь;

3) изучении методов и критериев оценки эффективности механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости;

4) изучении методов, факторов и путей совершенствования процесса управления эксплуатацией жилой недвижимости, а также разработка практических предложений по совершенствованию управления эксплуатацией жилой недвижимости в Республике Беларусь.

Нормативно-правовую базу исследования составили действующие нормативные акты Республики Беларусь, перечень которых весьма широк, в том числе Жилищный Кодекс Республики Беларусь.

Эмпирическую базу исследования составили опубликованные и размещенные в электронных правовых базах данных материалы государственных органов республики; конкретные факты, имеющие отношение к теме диссертации, получившие отражение в научной литературе и периодической печати.

Теоретическую основу данной работы составили труды таких российских теоретиков, как Ю.А. Молчанов, Т.В. Береговых, Т.В. Борздова, Н.А. Устюшенко, С.А. Гунько, И.Б. Королева, Э. Коротков, Н.А. Косовских, Ю.В. Трифонов, В.И. Литовкин, Ю.А. Лукаш, П.В. Макеев, Р.Г. Маннапов, Л.Г. Ахтариева. Исследования управления эксплуатацией жилой недвижимости в Республике Беларусь наиболее детально представлены в трудах кандидата экономических наук, белорусского профессора В.Г.Булавко.

Методологическую базу магистерской работы составляют современные методы познания, выявленные юридической и экономической наукой и апробированные практикой. В качестве исходного при исследовании механизма управления эксплуатацией жилой недвижимости используется диалектический метод. В работе в соответствующих случаях применяются структурно-функциональный, сравнительно-правовой, социологический, исторический, статистический, формально-логический и иные методы

познания. При рассмотрении многих вопросов основной акцент сделан на системном подходе, а также методе технико-юридического анализа.

Диссертация представляет собой монографическое исследование общих положений управления эксплуатацией жилой недвижимости, изучение законодательства, регулирующего данные положения.