

УДК 332.28м

ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО РАЗВИТИЯ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ КОНЦЕПЦИИ СЕРВЕЙИНГА В МИРОВОЙ ЭКОНОМИКЕ

Кулаков К.Ю.

Московский государственный строительный университет, ООО «Центр независимой экспертизы собственности», Москва, e-mail: kkulakov@ciep.ru.

Рассмотрены особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике. Осуществлен понятийный анализ терминологии в этой области. Показано эволюционное развитие содержания сервейинговой деятельности с актуальными уточнениями. Уточнено и раскрыто понятие сервейинга как особого вида профессиональной деятельности на рынке недвижимости. Указано, что сервейинг вобрал в себя целый ряд специализаций, от землеустроительных, геодезических работ и картографии до инспектирования, комплексной экспертизы, оценки и управления объектами недвижимости. Представлен анализ деятельности современных международных организаций по сервейингу в виде Королевского института уполномоченных оценщиков (RICS) в Великобритании и Американского Конгресса Сервейинга и Картографии (ACSM). Также был осуществлен сравнительный анализ деятельности ведущих отечественных и зарубежных компаний по сервейингу. Даны выводы о перспективности развития сервейинга в России.

Ключевые слова: сервейинг, концепция сервейинга, сервейинговые услуги, сервейинговые компании, RICS, ACSM.

FEATURES OF MODERN DEVELOPMENT THEORY AND PRACTICE CONCEPT SERVEYINGA IN THE WORLD ECONOMY

Kulakov K.Y.

Federal state educational institution «Moscow state University», Center of the independent examination of property, Moscow, e-mail: kkulakov@ciep.ru.

The features of the modern development of the theory and practice of the concept serveyinga in the global economy. Carried out the conceptual analysis of terminology in this area. Displaying content serveyingovoy evolutionary development activities with current updates. Refined and reveals the concept serveying as a special kind of professional activity in the property market. Stated that serveying incorporates a number of specializations, from land surveying, geodesy and cartography to the inspection of complex examination, evaluation and management of real estate assets. The analysis of the activities of modern international organizations serveyingu as Royal insti-tuta authorized appraisers (RICS) in the UK and the US Congress Serveyinga and Mapping (ACSM). Was also carried out a comparative analysis of the leading domestic and foreign companies serveyingu. Dana conclusions about the prospects of development in Russia serveyinga.

Keywords: serveying concept serveyinga, serveyingovye services serveyingovye company, RICS, ACSM.

Глобальным трендом мировой экономики в сфере управления недвижимостью является активное распространение в науке и практике концепции сервейинга. Значимость эффективного регулирования развития рынка недвижимости как ключевого сектора национальной экономики любой страны предопределило возникновение самостоятельной профессиональной сферы деятельности в виде сервейинга. Изучение мирового и отечественного опыта показывает, что только применение профессионального подхода к управлению недвижимым имуществом позволяет существенно повысить его эффективность в интересах собственников, пользователей недвижимости, государства и общества в целом. Такой концептуальный подход к управлению недвижимостью носит название «сервейинг».

Анализ показывает, что понятие, сервейинг, как особый вид профессиональной деятельности на рынке недвижимости, вобрал в себя целый ряд специализаций, от землеустроительных, геодезических работ и картографии до инспектирования, комплексной экспертизы, оценки и управления объектами недвижимости. Концепция сервейинга рассматривается сегодня также как совокупность юридических, технических, экономических и управленческих экспертиз недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от ее использования. Также в практической реализации сервейинговой деятельности выполняют такие функции, как: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, реализация этой программы, контроль за ходом ее реализации; выбор подрядных и ресурсо-снабжающих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, контроль исполнения договорных обязательств и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг; рациональное использование объекта недвижимости с целью извлечения прибыли собственника; организация процессов развития недвижимости.

Таким образом, деятельность сервейеров охватывает все этапы и формы проявления жизненного цикла недвижимости, обеспечивает взаимосвязанное решение всех практических вопросов. В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций собственника и управляющего. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным сервейинговым управляющим компаниям.

В современных условиях отечественной и мировой экономики сервейинговые услуги востребованы при управлении объектами недвижимости различного функционального назначения. Тем не менее, на практике часто возникает проблема, связанная с уточнением содержания сервейинговой деятельности, выделением особенностей сервейинговых услуг и их отличия от других видов услуг в сфере недвижимости. Именно такая проблематика и предопределила цель проводимых авторских исследований.

Цель выполненных исследований в области сервейинга состояла в обобщении, систематизации и анализе особенностей современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике с разработкой предложений по развитию сервейинговых услуг в управлении объектами недвижимости для условий РФ.

Выполненные исследования показали, что понятие «сервейинг» является эволюционным и развивающимся. Современное слово сервейинг [1,2] произошло от английского слова *survey*, которое широко используется в различных областях знаний и имеет множество значений. Так, в естественных науках термин *survey* обозначает:

комплексное исследование, изучение; обследование (медицина); обзор; рецензия. В общественных науках это слово используется как *анкетирование, опрос, интервьюирование; оценка, инспектирование, обозрение, анализ, оценка рисков (экономика).* В технических науках слово *survey* означает: *экспертиза; межевание, землемерные работы (геодезия); полевое исследование, съемка (топография); геологическая разведка (геология); осмотр* и т.д.

В наиболее распространенном понимании *сервейинг* определяет область знаний, связанных с измерениями на земле – это наука и техника точного определения в пространстве местоположения точек на поверхности Земли, измерения расстояний и углов между ними. Эти данные используются при определении границ владений собственников недвижимости, при составлении карт, разработке планов территорий и застройки.

Например, Международное Общество Истории Сервейинга и измерений (International Institution for the History of Surveying and Measurement) признает, что понятия «сервейинг» и «измерения» охватывают очень широкий круг вопросов.

При этом термин «сервейинг» определяется этой организацией как понятие, имеющее отношение к сбору данных, связанных с описанием характеристик земной поверхности и представлением их, как правило, в виде карт, планов или цифровых моделей. Таким образом, понятие сервейинг может иметь отношение как к небольшому земельному участку под домом, так и ко всей поверхности Земли [4].

Близко к этому пониманию определяет сервейинг Американский Конгресс Сервейинга и Картографии (American Congress on Surveying & Mapping – ACSM [5]): это наука и искусство выполнения всех необходимых измерений для определения или установления относительного местоположения точек и природных или искусственных элементов над, на или под поверхностью Земли и изображение их в удобной для использования форме.

Первые технологии сервейинга были хорошо известны и широко использовались еще в Древнем мире (около 5000 лет назад), поскольку земля, как главное благо и богатство требовала измерений, формальных описаний, определения границ и координат.

В Европе сервейинг как самостоятельный вид профессиональной деятельности получил широкое распространение в средние века. С развитием промышленного производства, ростом городов, появлением новых и многообразных объектов недвижимости перечень функций профессиональных сервейеров расширился, охватывая все новые области знаний и практической деятельности – от землеустроительных, геодезических работ и картографии до инспектирования, комплексной экспертизы, оценки и управления объектами недвижимости. Эволюционировало и понятие «сервейинг», становясь все более емким и всеохватывающим.

Можно считать, что сервейинг как вид профессиональной деятельности на рынке недвижимости в современном понимании вобрал в себя целый ряд специализаций (рис. 1).

Сервейеры как профессиональные участники рынка недвижимости выполняют функции по сбору, обработке и предоставлению информации о земле и других объектах недвижимости, планированию пространственного развития городов и населенных пунктов, подготовке и внедрению проектов развития недвижимости, определению стоимости проектов и оценке объектов недвижимости, управлению объектами недвижимости, инспектированию и комплексной технической, правовой, управленческой и финансово-экономической экспертизе. Таким образом, деятельность сервейеров осуществляется на всех этапах жизненного цикла недвижимости, что обеспечивает системный подход к недвижимости как объекту управления.

В зависимости от целей деятельности и комплекса функций, выполняемых управляющей компанией, можно выделить несколько функциональных моделей сервейинговой деятельности, характерных для зарубежных сервейинговых компаний: Управление недвижимостью как инвестиционным активом (Asset Management); Управление объектом недвижимости (Property Management); Управление проектом (Project Management); Управление технической эксплуатацией объекта (Facility Management); Санитарно-техническое обслуживание объекта (Cleaning).

Обзор мирового опыта в области сервейинга позволяет в качестве одной из ведущей глобальной общемировой структуры выделить деятельность Королевского общества сертифицированных сервейеров Великобритании (Royal Institution of Chartered Surveyors). В этой связи представляет интерес история создания Королевского общества сертифицированных сервейеров Великобритании (RICS).

Исторически сервейинг впервые сформировался в Англии в XV-XVI вв. и на начальном этапе включал в себя функции специально уполномоченных государственных чиновников по межеванию земельных участков, регистрации объектов земельной собственности и прав на них. Это объясняется тем, что в тот период времени земля рассматривалась как главное богатство, основа жизнедеятельности и главный источник получения доходов. Один из основоположников экономической науки У. Петти выразил это словами: «Труд - отец и активное начало богатства, а земля - его мать». Основой развития английской экономической школы и практики являлись вопросы, связанные с недвижимостью.

Понимание недвижимости как фундамента национального богатства прослеживается на протяжении многих веков. По мере развития рыночной экономической системы, насущные потребности в решении проблем, связанных с недвижимостью, потребовали масштабной подготовки специалистов. Закономерным следствием стало основание в Лондоне в 1868 году

Института по подготовке сервейеров. В 1881 году ему было присвоено звание «Королевского» и с тех пор он называется Королевский институт уполномоченных оценщиков - Royal Institution of Chartered Surveyors [1,2,3].

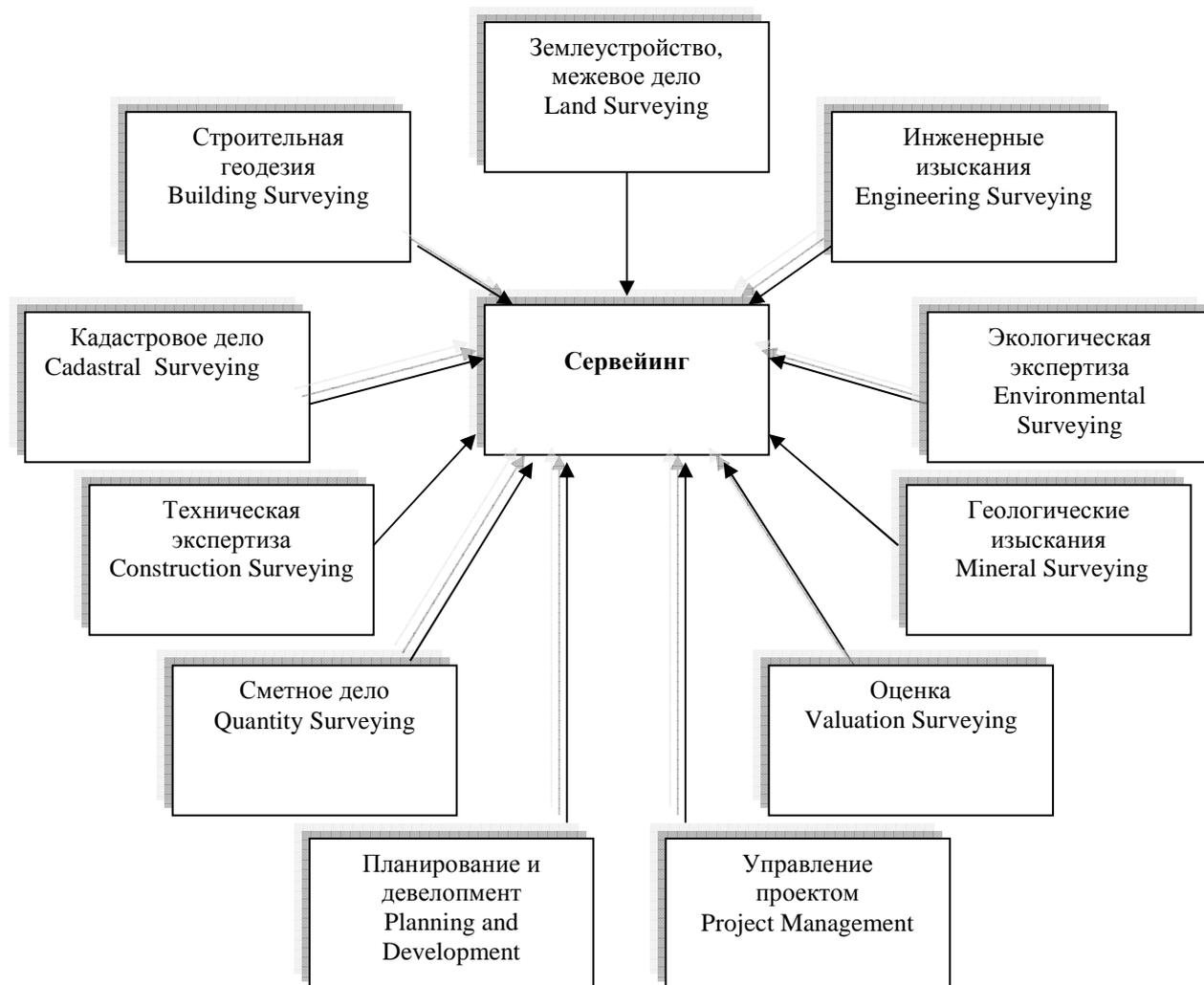


Рис. 1. Современное понимание содержания концепции сервейинга как профессиональной деятельности на рынке недвижимости

Сервейеры выполняют функции по сбору, предоставлению и обработке информации об объектах недвижимости, городскому планированию, подготовке и внедрению проектов по застройке, оценке и управлению недвижимостью, ремонту, реконструкции и модернизации зданий, строительной инспекции, принимают участие в продаже и аренде коммерческой недвижимости.

Таким образом, деятельность сервейеров охватывает все этапы и формы проявления жизненного цикла недвижимости, обеспечивает взаимосвязанное решение всех практических вопросов. Необходимость в создании такой организации была продиктована расширением мировой индустриализации, и как следствие, быстрым развитием инфраструктуры, жилищ, транспортных коммуникаций, которые требовали более точного контроля и учета. Общество

Сервейеров позже было переименовано в Королевское общество сертифицированных сервейеров (RICS). В настоящее время это ведущая организация в области сервейинга, которая объединяет специалистов в области экономики и управления недвижимостью, строительства, землеустройства и других областях деятельности, связанных с окружающей средой.

Это общество действует в 146 странах мира. Огромная роль принадлежит обществу в разработке и поддержании стандартов профессиональной деятельности и в информационном обеспечении членов общества – RICS выпускает «Международный еженедельник о недвижимости» (Global Real Estate Weekly), ведет регулярные обзоры рынка недвижимости (Housing Market Survey, Commercial Market Survey и др.), занимается аналитикой и прогнозированием (RICS Forecasts, Housing and Affordability Analysis), проводит специальные исследования и организует международные конференции.

Ключевая роль RICS заключается в следующем: регулирование и продвижение данного вида профессиональной деятельности; поддержание высочайших образовательных и профессиональных стандартов; защита клиентов и потребителей с учетом строгих этических норм; предоставление независимых консультаций, оценок и рекомендаций. В компании RICS работают 17 профессиональных групп, компания устанавливает стандарты, разрабатывает рекомендации и предоставляет информацию в различных отраслях индустрии. Сегодня RICS имеет более чем 100 000 сотрудников во всем мире, в большей части члены компании, не являются гражданами Великобритании. Стратегическое направление деятельности организации задает Совет Управляющих, который включает в себя руководство компании и ее представителей во всем мире. Во главе Президента, Совет Управляющих опирается на советы и комитеты, состоящие из активных членов RICS персонала. Эти группы состоят из региональных советов, национальных советов и 17 специалистов в каждой профессиональной группе. Компания работает в тесном сотрудничестве с профессиональными организациями во всем мире, в том числе, с организациями, находящимися в развитых и развивающихся странах.

RICS представляет следующую региональную структуру: RICS Европа; RICS Америки; RICS Азии; RICS Южной Азии; RICS Океании; RICS Ближнего Востока и Африки.

В настоящее время можно также говорить об устойчивой постоянной деятельности RICS в России. Автор данной статьи принимает непосредственное участие в данной деятельности и является непосредственным ее участником и представителем RICS в РФ.

В качестве дополнительных результатов выполненных авторских исследований следует отметить анализ в области сервейинговой зарубежной практики деятельности такой международной организаций как Американский Конгресс Сервейинга и Картографии

(American Congress on Surveying & Mapping (ACSM [3]). Он был основан в 1941 году с целью лучшей координации американской деятельности по сервейингу и картографии. Конгресс объединил профессиональных топографов, картографов, геодезистов, сервейеров и других специалистов, чья профессиональная деятельность связана с пространственными измерениями и оценками земли. Эти специалисты входят в четыре профессиональных объединения, которые являются членами Конгресса: Американская ассоциация геодезистов-сервейеров (American Association for Geodetic Surveying (AAGS)), Общество картографии и географической информации (Cartography and Geographic Information Society (CaGIS)), Географическое общество (Geographic and Land Information Society (GLIS)), Национальное общество профессиональных сервейеров (National Society of Professional Surveyors (NSPS[1,2,3])).

На заключительном этапе авторских исследований осуществлен анализ сервейинговой деятельности в России. В этой связи изучены особенности современного развития этой деятельности в России, выявлены типы сервейинговых услуг, преимущества сервейинговых компаний в управлении объектами недвижимости, в том числе проанализирован опыт работы Казанской гильдии сервейеров.

При этом был осуществлен сравнительный анализ деятельности ведущих отечественных и зарубежных компаний. К таким компаниям отнесены среди зарубежных сервейинговых компаний: 1.Международная девелоперская компания Hines (США); 2. Сервейинговая компания Sawatzky Property Management (Канада); 3. Международная консалтинговая компания Knight Frank (Англия); 4. Сервейинговая компания AM Surveying Property Services Limited (RICS, Англия).

В качестве объектов исследования в области сервейинга в России приняты следующие: 1. ЗАО Сервейинговая компания «Единая арендная система» (г. Казань); 2. ЗАО Сервейинговая компания «ЕвроДомСервис» (Москва); 3. ЗАО Сервейинговая компания «ФМ-КРАФТ» (Москва); 4. Сервейинговая компания M Consulting Group (Москва).

В результате проведенного комплексного сравнительного анализа к практике деятельности отечественных и зарубежных сервейинговых компаний сделан вывод о том, что зарубежные сервейинговые компании – это динамично развивающиеся компании, со значительным опытом работы в сферах коммерческой, сельскохозяйственной, жилой недвижимости. Они оказывают различные услуги на всех фазах жизненного цикла объекта недвижимости, обеспечивая при этом получение максимальной прибыли для своих клиентов и инвесторов. Отличительной особенностью таких компаний является наличие офисов практически во всех странах мира, в том числе и в России.

Установлено, что деятельность по управлению объектами недвижимости на основе концепции сервейинга является проблемной, инновационной и активно развивающейся в России. На практике имеет место нечеткое понимание содержания и назначения сервейинговых услуг. Успешное применение сервейинга в управлении объектами недвижимости подтверждается приведенными в исследовании примерами деятельности сервейинговых компаний как Российских, так и зарубежных.

Таким образом, выполненные авторские исследования в области обобщения, систематизации и анализа особенностей современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике, показали, как эффективность, проблемность, так и перспективность применений сервейингового подхода для специфических условий управления рынком недвижимости России.

Список литературы

1. Сервейинг в строительстве: опыт и перспективы развития: монография / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред. д.э.н., проф. С.А. Баронина. Пенза: ПГУАС, 2013. 188 с.
2. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: монография / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового и проф. С.А. Баронина. Пенза: РИО ПГСХА, 2009.
3. Баронин С.А., Кулаков К.Ю., Зими́на А.С. Возможности внедрения стандартов RICS в Российскую практики оценки // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия –Экономика. Социология. Менеджмент. 2014. № 2. С. 16–19.
4. International Institution for the History of Surveying and Measurement: [Электронный ресурс]:<http://www.fig.net/hsm/guide.htm>.
5. American Congress on Surveying & Mapping: [Электронный ресурс]: <http://www.acsm.net>.

Рецензенты:

Хрусталёв Б. Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза;

Баронин С. А., д.э.н., профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.