

Т.В. Ніколаєва

Національний університет державної податкової служби України, м. Ірпінь

КЛАСИФІКАЦІЯ ТА РЕГЛАМЕНТАЦІЯ РЕЖИМІВ УТРИМАННЯ ДЕРЖАВНИХ ТА КОМУНАЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Пропонується класифікація режимів утримання об'єктів нерухомого майна. Розглядаються як розумні альтернативи профілактичний та запобіжний режими утримання будівель у складі заходів з технічного обслуговування, поточних та капітальних ремонтів. Визначаються також неефективні режими утримання та їхні ознаки для виявлення і недопущення існування в системі управління державним та комунальним нерухомим майном.

Ключові слова: режим, експлуатація, утримання, ремонт, власність, нерухомість, вартість.

Постановка проблеми

Розглянемо два взаємопов'язані процеси у життєвому циклі наявних об'єктів нерухомого майна:

- експлуатацію (англ. – *operation*) будівлі та її приміщень як процесу отримання вигід користувачами (на відміну від операцій з нерухомістю, де розглядаються вигоди власника);

- утримання (англ. - *maintenance*) будівлі та її конструктивних елементів як процесу, який є необхідною умовою експлуатації приміщень будинку і складовою частиною її вартості.

Експлуатація будівлі як споживання її корисних властивостей користувачами передбачає задоволення їхніх потреб у послугах з водо-тепло-газо- та електропостачання, водовідведення, вивозу сміття, сигналізації, охорони, ліфтів, паркування, консьєржа, телефону, радіо, інтернету, а також управлінських послуг з утримання будівлі: закупівель матеріалів, здійснення платежів, ведення документації та інше. Утримання, натомість, орієнтоване лише на підтримку санітарного і технічного стану фізичного об'єкта та прибудинкової території для забезпечення експлуатаційних функцій, проведення поточних ремонтів. Капітальні ремонти іноді розглядаються окремо, а іноді у складі утримання, що, як ми вказували раніше і будемо розглядати у подальшому, створює методологічні проблеми планування та нормування витрат.

У наших попередніх роботах доведено, що, з точки зору створення та підтримання вартості нерухомості для власників, а також експлуатаційних властивостей, усі витрати на будівництво (придбання), утримання будинків, є взаємопов'язаними і рівноцінними складовими повних інвестиційних витрат, кінцевими вигодами від чого є ринкова вартість, цінність об'єкта та його споживчі якості у процесі експлуатації користувачами [1, с. 8].

Аналіз останніх досліджень і публікацій

В англійській техніко-економічній літературі та зарубіжній практиці управління нерухомим майном утримання (*maintenance*) як загальний комплекс заходів щодо забезпечення робочого стану будинку іноді супроводжується визначенням режиму їхнього здійснення. Так профілактичний (превентивний) режим (*preventive maintenance -PM*) передбачає здійснення систематичних та запланованих дій. Американський автор Р. Кразен (R. Cruzan) [2] пропонує організаціям превентивний режим як основний в утриманні будинків, який полягає у безумовному дотриманні запропонованих проектувальниками та виробниками конструкцій та обладнання регламентів ремонту та планової заміни елементів будівель. Запровадження режиму профілактичного утримання в управлінні будинками з технічної точки зору, дає змогу постійно підтримувати нормальний стан усіх приміщень, конструктивних елементів, інженерних систем та обладнання.

У більшості вітчизняних і зарубіжних методик щодо утримання будинків профілактичний режим декларується як нормативний і не ставиться під сумнів питання щодо часу і обсягу необхідних витрат по окремих будинках, з точки зору результатів у процесі подальшої експлуатації, а саме, щодо співвідношення поточних і капітальних витрат.

У новітній зарубіжній науково-практичній літературі для менеджерів з управління будинками можна знайти кілька спроб економічного обґрунтування профілактичного режиму.

Так, Р. Кразен у книзі «Превентивне утримання будинків» пропонує формування ефективних програм в у складі системи заходів з обстеження, оцінки стану понад 100 видів конструктивних елементів та обладнання, використовуючи існуючу у США інформаційну та нормативну базу, рекомендує комп'ютеризовану систему управління

на рівні організації. Автор книги звертає увагу на економічну сторону превентивних заходів [2, с. 21 - 36] і формулює низку принципів:

- ефективність утримання будинків забезпечується лише постійним проведенням профілактичних заходів;

- кошти, заощаджені на капітальних ремонтах в результаті здійснення профілактичних заходів - те ж, що і кошти, зароблені в результаті будь-якої іншої господарської діяльності;

- не можна заощадити кошти економією на превентивному утриманні.

Основною альтернативою профілактичному режиму утримання будівель є запобіжний, попереджувальний режим утримання (predictive maintenance – PdM), хоча часто ці режими плутаються, бо обидва базуються на планованих заходах.

Так, Х.В. Стенфорд (H.W. Stanford) у монографії «Ефективне утримання будинків: захист капітальних активів» [3], розглядаючи процес утримання під кутом зору менеджменту активів як конструктивних елементів будинку, інженерних систем та обладнання, пропонує послідовні заходи: регулярне проведення ремонтних робіт попереджувального характеру, капітального ремонту, планової заміни активів. Х.В. Стенфорд розрізняє дві групи заходів з утримання будівель: поточні планові заходи з утримання (*routine scheduled maintenance*) і як результат обстежень і діагностики - попереджувальні ремонтні заходи з утримання (*predictive maintenance - PdM*). Він зауважує, однак, що попри ці запобіжні дії, все одно виникає необхідність подальшого проведення капітальних ремонтів та заміни активів [3, с. 4], розрізняючи, певним чином, так звані попереджувальний режим утримання плановий і капітальний ремонт.

Відмічаючи складність визначення економічних оцінок щодо доцільності та обсягів витрат на утримання, автор книги вказує, що у спеціальній літературі такі оцінки говорять здебільшого про те, скільки витрачено, а не скільки треба витратити для максимальної віддачі від інвестицій [3, с. 23]. Як виняток, автор посилається на унікальне дослідження компанії з управління нерухомістю «Jones Lang LaSalle», де на основі аналізу великої кількості об'єктів здійснено спробу визначити окупність інвестицій в утримання у розрізі різних типів конструктивних елементів та обладнання [4].

І врешті, у роботі П.Дейла Джонсона (P.D. Johnson) «Принципи контрольованого управління утриманням» [5] також констатується, що ефективно сплановані і грамотно керовані програми утримання є вирішальним фактором вартісно-

орієнтованого управління будинками як активами. У книзі пропонується система заходів з організації і управління утриманням будинків: техніки проведення обстежень і діагностики, подальшого планування заходів, визначення вартості та контролю виконання робіт – з орієнтацією на вигоди власників, наводяться форми планових і звітних документів, зручних у користуванні.

Автор книги, на противагу режиму профілактичного утримання, рекомендує режим попереджувального утримання, яке він вважає більше мистецтвом, аніж наукою [5, с. 99].

Загалом бачимо, що американські фахівці однак щодо економічних переваг планових заходів з утримання будинків у формуванні вартості їхнього життєвого циклу, але дещо по-різному оцінюють режими утримання РМ і PdM.

Мета статті

Використовуючи інтегрований підхід до управління усіма витратами у процесі утримання об'єктів, здійснити їхній аналіз та запропонувати класифікацію режимів утримання, які відобразатимуть співвідношення поточних і капітальних витрат, їхній вплив на загальну вартість утримання та експлуатаційні якості. Надати рекомендації щодо застосування ефективних і недопущення неефективних режимів утримання у практиці управління об'єктами нерухомого майна державної власності.

Виклад основного матеріалу

Незважаючи на теоретичні переваги, більшість власників нерухомості, подібно до власників автомобілів, схильні до поточної, відчутної економії коштів і ця схильність часто переважає невідчутну доцільність фінансування превентивних заходів. Тому необхідними аргументами для власників на користь здійснення профілактичних заходів мають бути докази подовження терміну експлуатації будинку чи його елементів, максимальне скорочення перебоїв у здійсненні експлуатаційних функцій, зменшення майбутніх витрат на ремонти. Виходячи з цього, в обґрунтуванні доцільності профілактичного режиму утримання має бути застосований підхід, який досліджує і порівнює види і обсяги поточних і капітальних витрат при альтернативних плановому режимам. Величезне значення це має для України, де об'єкти нерухомості, зокрема житла, характеризуються високим рівнем зношеності.

На основі ідеї щодо можливості економічної оцінки режимів утримання будинків необхідно проаналізувати термінологію, що застосовується для їхнього визначення, структуру заходів та відповідних витрат, розвинути і адаптувати до вітчизняних умов науково-методичні положення з

планування, менеджменту та обґрунтування ефективного обсягу інвестицій у профілактичні чи попереджувальні заходи.

Розглядаючи українські нормативно-методичні джерела та аналізуючи вітчизняну практику можна побачити, що йдеться не про вибір між двома розглянутими вище ефективними режимами утримання будівель, а про необхідність подолання неконтрольованості в утриманні об'єктів.

У нашій країні формальні регламенти утримання існують лише для житлових будівель. Так, Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій [6] визначають утримання як діяльність із забезпечення експлуатації та ремонту задля можливості неперервного використання споживчих властивостей будинків. У документі вживається лінійка понять, серед яких - *технічне обслуговування (ТО)* будинків як комплекс робіт, спрямованих на поточну підтримку справності елементів будівель чи обладнання. Вказується, що система ТО будинків повинна забезпечувати їхнє безпечне та безперебійне функціонування протягом терміну служби, включаючи роботу інженерних мереж та обладнання. Технічне обслуговування будинків включає роботи з контролю за їхнім станом, забезпечення справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних систем тощо, тобто відрізняється від ремонтів - поточного та капітального. Таким чином, загалом *утримання будинків включає технічне обслуговування та проведення ремонтів*. Структура відповідних робіт визначається Примірним переліком послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків, споруд [7], де диференціюються послуги з *утримання, поточного та капітального ремонтів*. Тут утримання розуміється і як увесь комплекс заходів, і як поточні заходи не ремонтного характеру, на зразок технічного обслуговування.

У свою чергу, ремонт будинку визначається загалом як комплекс будівельних робіт, спрямованих переважно на *відновлення експлуатаційних показників елементів будинку*. При цьому *поточний ремонт* передбачає систематичне (у проміжку між роботами капітального характеру) підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зношування конструкцій та інженерного обладнання. Капітальний ремонт визначається як комплекс ремонтно-будівельних робіт з *відновлення або поліпшення експлуатаційних показників будинку*.

Як бачимо, з позицій періодичності і виду витрат, *утримання включає, з одного боку, поточні заходи (технічне обслуговування і поточний ремонт), а з іншого – капітальний ремонт*.

Вітчизняні фахівці для ідентифікації ремонтних заходів також вживають терміни *планово-запобіжний (ПЗР)* або *планово-попереджувальний (ППР)* ремонт. М.Д. Гінзбург у статті [8] і П.О. Пантелеев у статті [9], стверджують, що поняття ПЗР та ППР є ідентичними за змістом, але українською мовою правильно вживати термін «планово-запобіжний ремонт» (ПЗР).

Ми, спираючись на вказані вище відмінності у режимах утримання РМ та PdM, не вважаємо ці поняття синонімами, адже вони є іншими за змістом управлінських дій, тобто режимів утримання. Крім того, відповідь на це питання має суттєве значення для аналізу інвестиційного процесу утримання будинків.

Так, інші зарубіжні автори, наприклад, у статтях [10; 11], відзначаючи спільну мету – запланованими запобіжними заходами уникнути непередбачених і надмірних витрат у майбутньому, логічно розділяють сутність понять *preventive* і *predictive maintenance*. Головною відмінністю між цими режимами утримання є методи менеджменту утримання будинків та ремонтних заходів, які можуть бути:

- унормованими, профілактичними за змістом і не залежними від стану об'єкта;
- діагностичними і, лише у разі необхідності, усунення несправностей.

Тож, перший режим ПЗР як аналог *preventive maintenance (PM)* проводять відповідно до вимог нормативної, проектної та експлуатаційної документації з метою запобігти аварійним ситуаціям, які порушують нормальний режим експлуатації і вимагатимуть *аварійно-відновлювального ремонту* з відносно більшою вартістю та іншими додатковими витратами та шкідливими наслідками. Другий режим ППР відповідає сутності *predictive maintenance (PdM)* і означає систему запланованих організаційно-технічних заходів з огляду, профілактики і після а основі цього - ремонту конструктивних елементів будинків та інженерного обладнання.

Таким чином, ПЗР - ППР – це заходи планового характеру, які можуть включати поточні та капітальні ремонти і відповідні витрати, що здійснюються, аби уникнути збоїв у подальшій експлуатації, а також більших і непередбачуваних майбутніх витрат на аварійно-відновлювальні ремонти.

На нашу думку, ефективне утримання можна здійснювати, проводячи як планові заходи поточного і капітального характеру відповідно до регламентів і нормативів, незважаючи на стан конструктивних елементів і обладнання, так і проводячи планові поточні заходи, зокрема, діагностику, на основі якої планувати інші поточні і

капітальні доцільні ремонти. Тому, зважаючи на близькість значень, ми рекомендуємо вживання наступних пар понять в обох мовах: превентивний (профілактичний) ремонт і запобіжний (попереджувальний) ремонт. Більше того, у прийнятті рішень можна розглядати їх як можливі альтернативи, чи взаємно доповнюючі заходи в управлінні активами.

Очевидно, заходи ПЗР та ППР відрізняються як за організацію, змістом, так і за вартістю. Виникає питання, який тип заходів з утримання застосовувати, коли і за які кошти.

ПЗР є надійнішим, простішим в управлінні, але може потребувати більших і не завжди оправданих коштів. ППР є вигіднішим, якщо існує можливість діагностики та своєчасного виявлення перших симптомів і попередження поломки. У випадку ППР, виграючи на терміні експлуатації без ремонтів, необхідно мати діагностичне обладнання, залучати спеціалістів тощо.

Розібравшись з плановими заходами, тепер треба звернути увагу на появу поняття аварійного ремонту і категорії незапланованих заходів. Утримання можна розглядати як планові і непланові заходи, зокрема, аварійно-відновлювальний ремонт, який в наших умовах носить майже невідворотний характер і регулярно потребує коштів, які важко запланувати і вчасно отримати. У таких умовах часто виникають найбільш небажані повторні аварійні ремонти, а також відкладені, не здійснені заходи (рис. 1).

Фахівці відмічають, що економічну результативність та ефективність структури витрат на утримання важко визначити. Бракує відповідних аналітичних методів та емпіричних досліджень. Не можна дізнатися наперед, як довго буде безаварійно експлуатуватися конструктивний елемент будинку чи обладнання, якщо вони отримують, чи не отримують належне технічне обслуговування

За даними міжнародної Асоціації власників і менеджерів будівель (BOMA) за 2000 рік, наведеними у [4], витрати на РМ становлять близько 15 відсотків від загальних річних експлуатаційних витрат власників будинків. При цьому, експертні оцінки показують, що ТО може становити в них від 30 до 50 відсотків, або 4,5 - 7,5 відсотків річних витрат. Це досить велика частка, аби залишатися поза увагою.

Розглянемо приклад аналізу, проведеного компанією «Jones Lang LaSalle» [4]. Розробка інвестиційної моделі спиралася на такі показники і взаємозв'язки між ними: витрати на технічне обслуговування, витрати на ремонти, витрати на заміну активів; очікуваний термін служби активів залежно від

проведення чи не проведення заходів, частота та вартість необхідних ремонтів за відсутності заходів; споживання енергії в обох випадках.

Було обстежено 11 млн квадратних метрів змішаних типів будівель. По кожному типу визначались його кількісні характеристики, вік, перелічені вище витрати на утримання та інші показники на горизонті 25 років. Була обрана ставка дисконтування - 10%, рівень інфляції - 3%. Дослідниками розглядалися три варіанти інвестицій, коли: а) РМ не здійснювався взагалі; б) здійснювався в обсягах, що мали місце фактично; в) здійснювався за нормативами. При цьому, крім витрат, було враховано також, як РМ впливатиме на продовження терміну служби активів, а також яким буде вираш вартості грошей у часі від відстроченої заміни активів. Нормативні витрати на технічне обслуговування, ремонт та заміну активів були отримані в основному з даних R.S. Means та інших інженерних асоціацій.

Перший сценарій мав нульові витрати на технічне обслуговування, але найбільші витрати на часті ремонти, енергію, а також зменшений термін

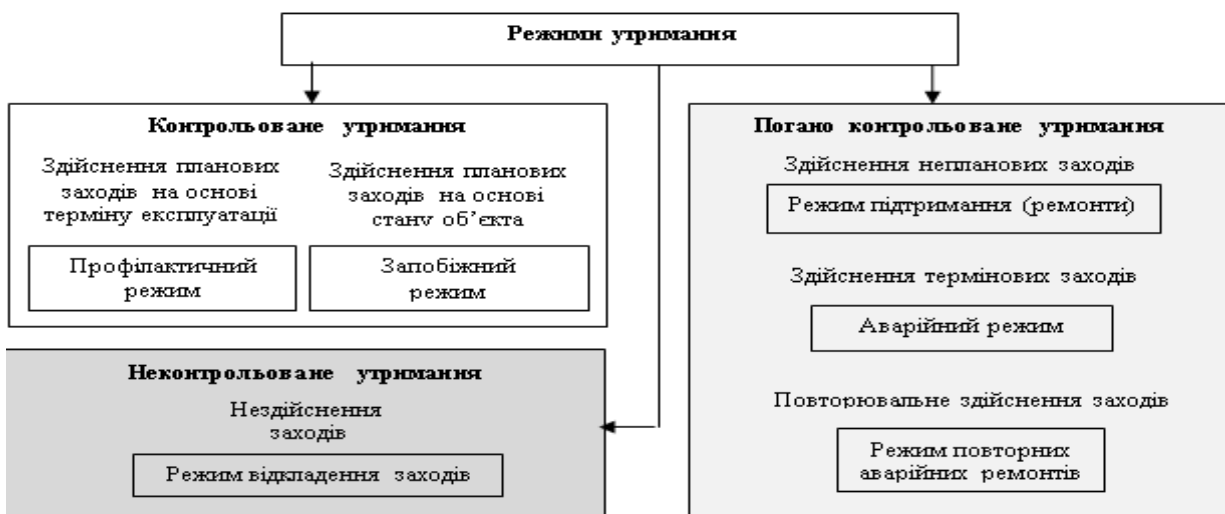


Рис. 1. Режими утримання будівель

служби з більшими потребами у заміні активів (з подальшою відсутністю витрат на обслуговування), надлишковим витратами, спричиненими простоями активів під час ремонтів. Другий і третій сценарії відповідно покращували експлуатаційні показники, але збільшували вартість технічного обслуговування. При цьому виявилось, що витрати на технічне обслуговування за другим сценарієм суттєво менші за рекомендовані нормативами.

Були порівняні результати за першим і третім сценаріями. Аналіз показав, що інвестиції в РМ не тільки окупають себе, але і створюють величезну віддачу в обсязі 2 млрд дол. NPV, або 39 млн дол. на рік. Значна частина ефекту формується від збільшення терміну використання активів.

Ця проблема має специфічний прояв в Україні, особливо у житловій сфері. В умовах браку коштів понад 70% багатоквартирного житлового фонду – будинків, побудованих до 1980 років - утримувалися з порушенням технічних регламентів і планових термінів проведення капітальних ремонтів, що, виходячи з положень зарубіжної теорії і практики управління нерухомістю, є економічно неефективним.

Висновки

Враховуючи поганий технічний стан державної нерухомості, а також величезне відставання у капітальних ремонтах, доцільно провести аналіз державних інвестицій та поточних витрат на утримання об'єктів, подібно «Jones Lang LaSalle», із урахуванням особливостей України. На цій основі можна визначити масштаб проблем та контрольні точки для подальшого управління.

Облік поточних та капітальних витрат на об'єктах дозволить сформулювати нормативи та діагностувати ефективні режими утримання (профілактичний та запобіжний), а також неефективні режими – підтримання, аварійний та повторних ремонтів, які мають бути усунені з практики управління державними об'єктами.

Видається також доцільним у плануванні коштів на капітальні ремонти користуватися нормативами витрат на утримання (технічне обслуговування і ремонти), а у плануванні здійснення ремонтів використовувати управлінський підхід попереджувального утримання.

Література

1. Николаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04 / НДЕІ. – К.: 2013. – 20 с.
2. R. Cruzan. *Manager's guide to preventive building maintenance* / Ryan Cruzan. - Lilburn: Fairmont Press, Inc., 2009. – 308 p.

3. Stanford, H.W. *Effective building maintenance: protection of capital assets* / Herbert W. Stanford III. - Lilburn: Fairmont Press, Inc., 2010. – 426 p.
4. *Determining the economic value of preventive maintenance.* [Електронний ресурс] - Режим доступу: http://docsfiles.com/pdf/determining_the_economic_value_of_preventive_maintenance.html
5. Jonson, P.Dail. *Principles of controlled maintenance management* / P.Dail Jonson. – Lilburn: Fairmont Press, Inc., 2002. – 136 p.
6. *Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій. Наказ Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 N 76.* [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>
7. *Про затвердження «Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків, споруд».* Наказ Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 N 150. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1046-04>
8. Гінзбург М.Д. Чи може ремонт бути планово-попереджувальним? / М.Д. Гінзбург // *Нафтова і газова промисловість*, 2007. - № 2 - С. 55 - 56.
9. Пантелєєв П.О. Інвестиційний процес утримання житлових будинків / П.О. Пантелєєв // *Формування ринкових відносин в Україні : збірник наукових праць / НДЕІ М-ва екон. розвитку і торгівлі України.* – Київ, 2013. – № 11 (150). – С. 108-112.
10. A. Prabhu. *Difference Between Preventive and Predictive Maintenance.* [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.buzzle.com/articles/difference-between-preventive-and-predictive-maintenance.html>
11. *Predictive vs Preventive Maintenance. Which Maintenance Approach is right for me?* [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://leanman.hubpages.com/hub/Predictive-vs-Preventive-Maintenance>.

References

1. Nikolaieva T.V. *Scientific-methodological basics of homeownership economic systems management: Abstract dis...cand. econ.sc.: 08.00.04/ NDEI.* – K.: 2013. – 20 p.
2. R. Cruzan. *Manager's guide to preventive building maintenance* / Ryan Cruzan. - Lilburn: Fairmont Press, Inc., 2009. – 308 p.
3. Stanford, H.W. *Effective building maintenance: protection of capital assets* / Herbert W. Stanford III. - Lilburn: Fairmont Press, Inc., 2010. – 426 p.
4. *Determining the economic value of preventive maintenance.* [Електронний ресурс] - Режим доступу: http://docsfiles.com/pdf/determining_the_economic_value_of_preventive_maintenance.html
5. Jonson, P.Dail. *Principles of controlled maintenance management* / P.Dail Jonson. – Lilburn: Fairmont Press, Inc., 2002. – 136 p.
6. *Rules of residential buildings and land maintenance. Decree of Derzhhytlokomunhosp of Ukraine, 17.05.2005 N 76* [Electronic source]. – Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>
7. *About adoption of "Pattern service list of buildings and structures and land maintenance and services of repair of buildings and structures. Decree of Derzhhytlokomunhosp of*

Ukraine, 10.08.2004 N 150. [Electronic source]. – Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1046-04>

8. Ginsburg M.D. Can a repair be planned predictive?/ M.D. Ginsburg. Oil and gas industrie. 2007. - № 2 - P. 55 - 56.

9. Pateleiev P.O. Investment process of residential houses maintenance/ P.O. Panteleiev // Formation of market relations in Ukraine / Collection of scientific works. NDEI Min. of econ. And trade of Ukraine. Kyiv: 2013. – № 11 (150). – С. 108-112.

10. A. Prabhu. Difference Between Preventive and Predictive Maintenance. [Electronic source]. – Available at: <http://www.buzzle.com/articles/difference-between-preventive-and-predictive-maintenance.html>

11. Predictive vs Preventive Maintenance. Which Maintenance Approach is right for me? : [Electronic source].

– Available at: <http://leanman.hubpages.com/hub/Predictive-vs-Preventive-Maintenance>.

<http://leanman.hubpages.com/hub/Predictive-vs-Preventive-Maintenance>.

Рецензент: д-р екон. наук, доц. К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків.

Автор: НИКОЛАЄВА Тетяна Володимирівна
Національний університет державної податкової служби України, Ірпінь, кандидат економічних наук.
E-mail: f-tatiana@yandex.ru

CLASSIFICATION AND REGULATION OF PUBLIC AND MUNICIPAL REAL ESTATE MAINTENANCE MODE

T.V. Nikolaieva

The maintenance and operation of public buildings is considered. The integrated management approach to control all costs of facilities maintenance is proposed to make clear their life cycle cost analysis and to develop a classification of maintenance modes that reflects the common value of current and capital expenditures, shows its impact on the overall cost of maintenance and operation. The classification of real estate maintenance modes is as follows: preventive and predictive efficient maintenance and corrective, emergency, call back and deferred inefficient maintenance. Therefore imperative use of efficient and effective prevention is recommended to manage the public facilities. As a reasonable modes the alternative of preventive and predictive maintenance are considered which consists of current and capital repairs. The emergency and call back maintenance are defined as ineffective. They must be detected and excluded from the system of public real estate management.

Keywords: mode, operation, maintenance, repair, property, real estate, value, management, property, cost, maintenance, operation.

КЛАССИФИКАЦИЯ И РЕГЛАМЕНТАЦИЯ РЕЖИМОВ УДЕРЖАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕРУХОМОСТИ

Т.В. Николаева

Предлагается классификация режимов удержания объектов недвижимого имущества. Рассматриваются как умные альтернативы профилактический и предотвращающий режимы удержания зданий в составе мероприятий по техническому обслуживанию, текущих и капитальных ремонтов. Определяются также неэффективные режимы удержания и их характеристики для выявления и недопущения существования в системе управления государственным и коммунальным недвижимым имуществом.

Ключевые слова: режим, эксплуатация, удержание, ремонт, собственность, недвижимост, стоимость.