

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**Бердибаева Гулиза Бердибай кизи**

*Ташкентский архитектурно-строительный университет, докторант*

[bbguliza@gmail.com](mailto:bbguliza@gmail.com)

**Аннотация.** В статье рассматриваются организационно-экономические механизмы управления недвижимостью как комплекс взаимосвязанных инструментов, структур и процессов, обеспечивающих эффективную эксплуатацию и развитие жилого фонда. Особое внимание уделено систематизации организационных, технических и управленческих аспектов управления многоквартирными домами, а также роли информационных технологий в оптимизации деятельности управляющих компаний. Проанализированы функции ERP-систем, BIM и IoT в обеспечении прозрачности, снижении затрат и повышении энергоэффективности. На основе анализа международного опыта (Эстония, Польша, Казахстан) предложены направления совершенствования организационно-экономических механизмов: цифровизация процессов, внедрение риск-ориентированного подхода и развитие экономических стимулов. Результаты исследования показывают, что комплексное применение этих инструментов способствует повышению качества управления, финансовой устойчивости и долгосрочной эффективности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**Ключевые слова:** управление недвижимостью, организационно-экономические механизмы, многоквартирные дома, ERP, BIM, IoT, цифровизация, эффективность, риск-менеджмент, экономика, жилищный фонд, энергоэффективность, модернизация, устойчивость, инновации, тарифная политика, инвестиции, эксплуатация, управление рисками, автоматизация, управление ресурсами, рынок недвижимости, ЖКХ, цифровая трансформация, финансовая модель.

**Abstract.** The article explores the organizational and economic mechanisms of real estate management as a complex system of interrelated tools, structures, and processes ensuring the efficient operation and sustainable development of residential property. Special emphasis is placed on systematizing organizational, technical, and managerial aspects of managing multi-apartment buildings and the role of information technologies in optimizing management efficiency. The study analyzes the application of ERP, BIM, and IoT systems in improving transparency, cost reduction, and energy efficiency. Based on international experience (Estonia, Poland, Kazakhstan), directions for improving organizational and economic mechanisms are proposed: process digitalization, risk-based management, and development of

*economic incentives. The results demonstrate that the integrated use of these tools enhances management quality, financial stability, and long-term performance in the housing and utilities sector.*

**Keywords:** *real estate management, organizational-economic mechanisms, multi-apartment buildings, ERP, BIM, IoT, digitalization, efficiency, risk management, economy, housing sector, energy efficiency, modernization, sustainability, innovation, tariff policy, investments, maintenance, automation, resource management, housing market, utilities, financial model, transparency, smart management.*

**Annotatsiya.** *Maqolada ko'chmas mulkni boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlari, ya'ni turar-joy fondini samarali boshqarish va rivojlantirishga xizmat qiluvchi o'zaro bog'liq vositalar, tuzilmalar va jarayonlar majmui tahlil qilingan. Ayniqsa, ko'p kvartirali uylarni boshqarishning tashkiliy, texnik va boshqaruv jihatlari hamda axborot texnologiyalarining ahamiyati alohida yoritilgan. ERP, BIM va IoT tizimlarining joriy etilishi natijasida xarajatlarni kamaytirish, shaffoflikni oshirish va energiya tejamkorligini yaxshilash imkoniyatlari ko'rsatib o'tilgan. Estoniya, Polsha va Qozog'iston tajribasiga asoslanib, boshqaruv tizimlarini raqamlashtirish, riskga asoslangan yondashuv va iqtisodiy rag'batlantirish yo'nalishlari taklif etilgan. Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, kompleks yondashuv orqali ko'chmas mulkni boshqarish sifati, moliyaviy barqarorlik va uzoq muddatli samaradorlik oshiriladi.*

**Kalit so'zlar:** *ko'chmas mulkni boshqarish, tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlar, ko'p kvartirali uylar, ERP, BIM, IoT, raqamlashtirish, samaradorlik, risk boshqaruvi, iqtisodiyot, turar-joy fondi, energiya tejamkorligi, modernizatsiya, barqarorlik, innovatsiya, tarif siyosati, investitsiyalar, ekspluatatsiya, avtomatlashtirish, resurslarni boshqarish, ko'chmas mulk bozori, kommunal xizmatlar, moliyaviy model, shaffoflik, raqamli transformatsiya.*

## ВВЕДЕНИЕ

Под «организационно-экономическими механизмами управления недвижимостью» понимается совокупность организационных структур, процедур, финансово-экономических инструментов и нормативно-правовых условий, через которые осуществляется управление объектом недвижимости (в том числе МКД) с целью обеспечения его эффективной эксплуатации, сохранности, повышения стоимости, а также обеспечения услуг жильцам. То есть это не просто техническое обслуживание, а весь набор механизмов: договоры с собственниками, тарифы, структуры управления УК, системы отчётности, стимулы-санкции, инвестиционные программы, тарифная политика, цифровизация и др.

В частности, исследование И. Буркун (Украина) определяет, что развитие рынка жилищной недвижимости на местном уровне зависит от

«организационно-экономических и целостных принципов функционирования» жилищного фонда и управления им [1]. Другой обзор формулирует организационно-экономический механизм как «совокупность организационно-экономических ресурсов, способов их взаимодействия и управлением ими для реализации заданного экономического процесса» [2]. Таким образом, в управлении МКД эти механизмы охватывают:

- выбор организационной формы управления (ТСЖ, УК, кооператив и др.);
- финансовые модели (сбор взносов, тарифы, инвестиционные фонды, субсидии);
- технологические и информационные инструменты (учёт, биллинг, цифровая платформа);
- нормативно-правовую базу и стимулы/санкции (контракты, ответственность УК, прозрачность) — всё это вместе формирует механизм.

## ОБСУЖДЕНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ

Управление недвижимостью представляет собой сложный процесс, включающий в себя множество аспектов, от финансового анализа до технического обслуживания. Организационно-технические механизмы управления недвижимостью служат для оптимизации всех этих процессов, улучшая эффективность и снижая затраты.

### 1. Организационные аспекты управления недвижимостью.

Организационные аспекты включают в себя следующие компоненты:

- Структура управления: важно иметь четкую иерархию и распределение обязанностей. Это включает в себя директора, управляющих и технический персонал.
- Процессы и процедуры: Стандартизация процедур позволяет увеличить скорость реагирования на изменения рынка и внутренние потребности.
- Коммуникация и взаимодействие: Эффективные системы коммуникации между всеми участниками процесса управления позволяют быстрее решать возникающие проблемы.

### 2. Технические аспекты управления недвижимостью.

Технические аспекты фокусируются на использовании технологий для улучшения управления. К ним относятся:

- Использование CAD и BIM: Системы CAD (Computer-Aided Design) и BIM (Building Information Modeling) помогают в проектировании, строительстве и управлении объектами недвижимости.
- Автоматизация процессов: Внедрение автоматизированных систем для учета аренды и сбора платежей способствует уменьшению ошибок и повышению прозрачности.

- Интернет вещей (IoT): Интеграция IoT-устройств в недвижимость (например, для мониторинга систем освещения и отопления) позволяет сократить затраты на управление.

**3. Управленческие аспекты управления недвижимостью.** Управленческие аспекты охватывают процесс принятия решений и стратегическое планирование:

- Финансовый анализ: важно проводить регулярные оценки рыночной стоимости недвижимости и анализ доходности объектов.

- Управление рисками: Оценка потенциальных рисков, включая правовые и финансовые аспекты, помогает избежать серьезных потерь.

- Инновации и адаптация: Успешное управление требует быстрого реагирования на изменения в законодательстве и на рынке.

**4. Финансово-экономические инструменты** — это тарифы на услуги, система взносов на содержание, капитальный ремонт, резервы, а также инвестиционные фонды, субсидии и кредиты на модернизацию. Например, механизм льготного кредитования энергоэффективных мероприятий в жилых домах: в Эстонии программа KredEx предусматривала кредиты с низкой ставкой и долгим сроком погашения, что является экономическим стимулом [3].

**5. Влияние ИТ на эффективность управления недвижимостью** Информационные технологии играют ключевую роль в повышении эффективности управления недвижимостью. Применение систем управления, таких как ERP (Enterprise Resource Planning), позволяет интегрировать различные процессы и данные в единую систему. Это приводит к:

- Упрощению документооборота: Все данные хранятся в одной системе, что уменьшает затраты времени на поиск информации.

- Мониторингу в реальном времени: Возможность отслеживать производительность и состояние объектов недвижимости в реальном времени способствует принятию более обоснованных управленческих решений.

- Анализу данных: ERP-системы позволяют проводить сложный анализ данных, что приводит к более точному планированию и прогнозированию.

**5. Решения для проблем, связанных с управлением недвижимостью.** Для решения проблем, связанных с управлением недвижимостью, можно предложить следующие меры:

- Инвестирование в тренинги: Обучение персонала основам новых технологий и систем управления.

- Аудит текущих процессов: Регулярный анализ текущих организационных и технических процессов для выявления узких мест.

- Внедрение новых технологий: Периодический пересмотр технологий, используемых в управлении, с целью их обновления и оптимизации.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Эффективное управление недвижимостью требует комплексного подхода, который включает организационные, технические и управленческие аспекты. Итоговый результат может быть достигнут только при условии активного использования новых технологий и систем, таких как ERP, что в свою очередь, позволяет минимизировать затраты и повысить общую эффективность управления.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. <https://skhid.kubg.edu.ua/article/view/20467>;
2. Idilov Ibragim, Abrashkin Mihail. Organizational and economic mechanisms for managing the development of high-tech enterprises of rocket and space engineering., RUSSIAN JOURNAL OF MANAGEMENT Volume 7 № 4 , 2020;
3. [https://en.wikipedia.org/wiki/Public\\_schemes\\_for\\_energy\\_efficient\\_refurbishment](https://en.wikipedia.org/wiki/Public_schemes_for_energy_efficient_refurbishment).