

# Пояснительная записка к профессиональному стандарту «Управление коммерческой недвижимостью»

## Введение

Отраслевая рамка квалификаций «Эксплуатация объектов социальной инфраструктуры» была утверждена Протокольным решением Отраслевого совета по профессиональным квалификациям в сфере жилищнокоммунального хозяйства от 20 июня 2024 года.

Одной из профессиональных групп в структуре отрасли обозначена как **«Обслуживание нежилых (коммерческой) недвижимости»**, подгруппа **«Управление и эксплуатация нежилых (коммерческих) зданий»**.

Анализ сферы управления и эксплуатации коммерческой недвижимости, представленный в Отраслевой рамке квалификаций «Эксплуатация объектов социальной инфраструктуры» показал динамичное развитие сектора коммерческой недвижимости, положительные перспективы, значительную роль в экономике.

Соответственно сектором уделяется внимание обеспечению достаточному предложению на рынке квалификаций, с целью эффективного функционирования и развития.

Потребность в квалифицированных трудовых ресурсах в секторе очевидна.

В связи с чем в Отраслевой рамке предложено внедрение новых квалификаций для обеспечения потребностей сектора.

На основе выводов и предложений Отраслевой рамки квалификаций «Эксплуатация объектов социальной инфраструктуры» «Ассоциация участников рынка коммерческой недвижимости «QAZPROPERTY» разработало профессиональный стандарт «Управление коммерческой недвижимостью», который включает четыре карточки профессий: Управляющий коммерческой недвижимостью, Администратор коммерческой недвижимости, Главный инженер по эксплуатации коммерческих помещений, Брокер по операциям с коммерческой недвижимостью.

## Анализ отрасли<sup>1</sup>

Коммерческая недвижимость - это любые объекты недвижимости, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. К такой недвижимости относятся:

1) *Офисная недвижимость – бизнес центры, офисные центры, административные здания, небольшие кабинеты в ОЦ, нежилых помещениях, площади в нежилой части жилых домов, квартиры под офис.*

2) *Торговая недвижимость – магазины, торговые центры, площади в ТЦ, киоски, рынки.*

3) *Складская и производственная – складские комплексы, логистические центры, цеха,*

---

<sup>1</sup>Сокращенный вариант, полный вариант представлен в ОРК «Эксплуатация объектов социальной инфраструктуры»

складские помещения в пром. зонах на территориях различных промышленных предприятий, а также помещения в жилых домах (1 этаж, подвальные и цокольные), оборудованные под склад.

- 4) Сфера общепита – кафе, бары, рестораны, фастфуды, кофейни, дискотеки, клубы.
- 5) Сфера обслуживания – салоны, студии, курсы, швейные, учебные.
- 6) Гостиничные и оздоровительные – гостиницы, отели, хостелы, мотели, санатории, клиники, больницы, кабинеты.
- 7) Имущественные комплексы и сельскохозяйственные предприятия.
- 8) АЗС, СТО, автомойки и гаражи.
- 9) Все земельные участки и площадки, кроме участков под обслуживание частных жилых домов.
- 10) Многоквартирные доходные дома, апартаменты, посуточные квартиры.

В настоящее время наш профессиональный стандарт охватывает два вида коммерческой недвижимости: Бизнес-центры (офисы), торговые центры.

На практике выделяют 3 варианта управления:

1) Агентский договор, практически риелторская деятельность. Задача состоит в том, чтобы найти арендаторов и добиться от них согласия на нужные условия.

2) Договора аренды с правом передачи. К примеру, офисный центр у владельца снимает целиком один крупный арендатор, а затем уже он ищет предпринимателей для субаренды, пытаясь так заработать.

3) Доверительное управление - это комплексная услуга, в которой нужен управляющий, которому придется не просто искать арендаторов, а заботиться о содержании и модернизации здания, продумать маркетинг, арендную политику, то есть развивать коммерческую недвижимость как бизнес.

Любая коммерческая недвижимость требует постоянного внимания, заключающегося в **обслуживании**, текущем и капитальном ремонте, найма и поддержания отношений с подрядчиками.

В соответствии с данными статистики за 2022 год введенные офисные и торговые объекты представлены в таблице:

*Таблица 1 Ввод зданий и сооружений, 2022 год*

	ВСЕГО	в том числе, по формам собственности застройщиков			
		государственная	частная	из них, собственность граждан	иностранная
ВСЕГО введено	42 084	1 053	40 802	37 088	229
<i>в том числе:</i>					
Жилые здания	37 701	501	37 166	35 924	34
Промышленные объекты	302	19	225	25	58
<b>Торговые объекты</b>	<b>841</b>	<b>1</b>	<b>836</b>	<b>547</b>	<b>4</b>
Объекты культурно-развлекательного назначения	115	58	57	34	-
Гостиничные, ресторанные и аналогичные объекты	239	-	235	143	5
Объекты учебных заведений	151	58	93	67	-
Здания медицинских организаций	85	29	56	35	-
<b>Офисы</b>	<b>378</b>	<b>15</b>	<b>357</b>	<b>84</b>	<b>6</b>

Источник: данные БНС АСПиР РК

Как показывает статистика 99% объектов являются частной собственностью и являются объектами коммерции.

Согласно статистическим данным, проводимых Ассоциацией управляющих и сервисных компаний «QAZPRPPERTY» представлена таблица по количеству бизнес-центров (БЦ), торговых центров и торгово-развлекательных центров по городам Казахстана. Исходя, из анализа данных таблицы мы видим 673 БЦ в стране, а основное сосредоточение БЦ в Астане и Алматы, далее Актау, Уральск, Караганда.

Таблица 2 Бизнес центры по городам Казахстана, единицы

№	Местоположение	Количество БЦ
1	город Астана	176
2	город Алматы	228
3	город Шымкент	17
4	город Актобе	22
5	город Караганда	47
6	город Павлодар	15
7	город Усть-Каменогорск	5
8	город Атырау	31
9	город Уральск	22
10	город Актау	62
11	город Кокшетау	13
12	город Тараз	3
13	город Костанай	12
14	город Петропавловск	2
15	город Талдыкорган	12
16	город Туркестан	2
17	город Кызылорда	3
	<b>ИТОГО</b>	<b>673</b>

Источник: ведомственные данные

Анализ данных по торговым и торгово-развлекательным центрам показывает, что лидером по наличию торговых центров являются Алматы, Караганда, Астана, Павлодар и Усть-Каменогорск.

Всего торговых центров в Казахстане насчитывается 1114.

По количеству торгово-развлекательных центров должны отметить Алматы, Астана, Шымкент и Караганда.

Всего по Казахстану насчитывается 83 ТРЦ.

Надо отметить, что количество нежилых (коммерческих) зданий растет и развивается во всех городских и районных территориях республики.

Таблица 3 Торговые и торгово-развлекательные центры по городам Казахстана, единицы

№	Местоположение	Количество ТЦ	Количество ТРЦ
1	город Астана	110	11
2	город Алматы	144	33
3	город Шымкент	57	8
4	город Актобе	60	4
5	город Караганда	139	6
6	город Тараз	51	1
7	город Павлодар	92	2
8	город Усть-Каменогорск	92	2
9	город Атырау	15	2
10	город Костанай	21	2
11	город Кызылорда	30	1

12	город Уральск	63	2
13	город Петропавловск	32	2
14	город Актау	52	2
15	город Кокшетау	84	2
16	город Талдыкорган	72	3
	<b>ИТОГО</b>	<b>1114</b>	<b>83</b>

Источник: ведомственные данные

Таким образом, количество бизнес-центров и торговых центров значительно и постоянно растет. Соответственно требуется профессиональный подход в управлении объектами, включая как техническое обслуживание, административно-управленческое управление, так и развитие бизнеса с точки зрения коммерческой привлекательности.

## Область профессиональной деятельности, виды экономической деятельности

Согласно ОКЭД вид экономической деятельности соответствующий управлению коммерческой недвижимостью - секция L «Операции с недвижимым имуществом», раздел 68 Операции с недвижимым имуществом», группа 68.3 Операции с недвижимым имуществом, класс 68.32 «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе», подкласс 68.32.1 «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе», что подразумевает деятельность по эксплуатации недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

**Таблица 4. Вид экономической деятельности по ОКЭД**

Секция L «Операции с недвижимым имуществом»				
68 Операции с недвижимым имуществом	68.2 Аренда и управление собственной или арендуемой недвижимостью	68.20 Аренда и управление собственной или арендуемой недвижимостью	68.20.2 Аренда (субаренда) и эксплуатация арендуемой недвижимости	Аренда (субаренда) и эксплуатация арендуемой недвижимости: жилых зданий (помещений) и нежилых производственных и офисных зданий (помещений), включая выставочные залы, конференц-залы, складские помещения и складские площадки, в том числе с собственными железнодорожными подъездными путями, приписными таможенными складами, с резервуарами по хранению жидкостей (нефтепродуктов); земельными участками; кровлями производственных помещений в целях размещения технологических ресурсов.
	68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	68.32.1 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	Эксплуатация недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

занятий в управлении коммерческой недвижимостью представлена в нижеследующей таблице:

**Таблица 5. Взаимосвязь номенклатуры ОКЭД и НКЗ в отрасли жилищно-коммунального хозяйства**

Номенклатура видов ОКЭД 5-значный (подкласс)	НК РК 01-2017 (Национальный классификатор занятий Республики Казахстан – уровни НКЗ)	
	5 уровень (группы занятий)	фактическое наименование занятия – профессии, должности*
	XXXX-X	XXXX-X-XXX
81.10.0 Комплексное обслуживание объектов 68.32.1 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	1329-1 Руководители (управляющие) специализированных производственных подразделений (технические и инженерные);	1329-1-054 Руководитель работ по техническому обслуживанию (в здании и оборудования)
43.99.9 Прочие строительные работы, требующие специальной квалификации. 68.32.1 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	1439-9 Другие руководители (управляющие) специализированных подразделений по другим сферам услуг, н.в.г.д. 1229-0 Другие функциональные руководители (управляющие) по финансово-экономической и административной деятельности, н.в.д.г.	1439-9-034 Управляющий многоквартирным жилым домом **

## Предлагаемые новые квалификации

Перечень новых профессиональных стандартов, подлежащих разработке сформирован с учетом предложений/заявок **ОЮЛ в форме ассоциации «Ассоциация участников рынка коммерческой недвижимости «QAZPPROPERTY» № 93-2023 от 18.08.2023г.**

**Таблица 6 Планируемые к разработке профессиональные стандарты отрасли**

Профессиональные стандарты	Профессии (№/пп, наименование)		Отрасль
<b>в 2024 году (разработка)</b>			
1. «Управление коммерческой недвижимости»	1)	1229-0-003 Управляющий (в коммерческой недвижимости)	ЖКХ
	2)	3349-0-008 Администратор по зданию	
	3)	2142-9-004 Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений	
	4)	3334-0-002 Агент по операциям с недвижимостью	
2. Услуги промышленного альпинизма при содержании и ре-	5)	7119-9-016 Промышленный альпинист	ЖКХ

МОНТЕ МНОГОЭТАЖ- НЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ и зданий			
---	--	--	--

Кроме того, согласно перечня профессиональных стандартов и для разработки образовательных программ для обучения новым профессиям необходимо в НКЗ включить следующие занятия/профессии относящих к виду трудовой деятельности «Управление коммерческой недвижимостью:

1439-2-001\*\*Управляющий коммерческой недвижимостью;

1439-3-001\*\*Администратор коммерческой недвижимости;

2143-3-001\*\*Главный инженер по эксплуатации коммерческих помещений/зданий;

3113-9-005\*\*Технолог клининговых услуг;

3113-9-008\*\*Технолог услуг клининга;

3334-0-011\*\*Брокер по операциям с коммерческой недвижимостью.

Исключения каких-либо профессий в рамках ОРК «Эксплуатация объектов социальной инфраструктуры» при разработке ПС «Управление коммерческой недвижимостью» не предполагается.

**Приложения:**

1. Карта профессиональных квалификаций
2. Резюме разработчиков и экспертов