

УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Зайцева И.А., доц., Быстрова Е.В., студ.

*Ивановский государственный политехнический университет,
г. Иваново, Российская Федерация*

Реферат. В статье рассмотрено понятие технической эксплуатации, приведены ее основные составляющие, раскрыты основные виды работ, входящие в техническую эксплуатацию.

Ключевые слова: управление недвижимостью, техническая эксплуатация, техническое обслуживание.

Профессиональное управление недвижимостью дает возможность оптимизации всех расходов на поддержание объекта недвижимости и наиболее рационального использования его площадей в целях получения максимальной отдачи. Рост масштабов недвижимого имущества, сложность и неоднородность структур и состава имущественных комплексов, неизбежное увеличение бюджета собственника недвижимости на ее управление и развитие, - все это ставит собственника перед необходимостью выбора механизма управления недвижимостью. [1]

Эксплуатация зданий – многофункциональный и трудоемкий процесс по поддержанию технических параметров и режимов функционирования здания, созданию комфортных условий на объекте недвижимости, техническому обслуживанию всех инженерных систем здания. Эксплуатация зданий, техническое обслуживание зданий и сооружений объединяет в себе комплекс работ, направленных на поддержание работоспособности и исправности всех систем жизнеобеспечения объекта недвижимости, своевременное и регламентированное регулирование и наладку всех инженерных систем здания. Соблюдение санитарно-гигиенических требований по отношению к объекту недвижимости и прилегающей к нему территории, проведение профилактических и эксплуатационных работ по подготовке здания и инженерных коммуникаций к сезонной эксплуатации, – это тоже комплекс работ по технической эксплуатации здания. [3]

Эксплуатация зданий и сооружений – комплекс работ по содержанию, обслуживанию и ремонту здания (сооружения).

В задачи эксплуатации здания (сооружения) входит:

- обеспечение нормального функционирования здания в соответствии с его функциональным назначением,
- обеспечение запланированных эксплуатационных характеристик объекта в течение всего срока службы,
- обеспечение установленного уровня безопасности,
- обеспечение безаварийной работы инженерно-технических систем здания,
- поддержание установленного внутреннего климата (температурно-влажностного режима),
- поддержание нормального санитарно-гигиенического состояния объекта и придомовой территории.

Инженерные системы и инфраструктура современных объектов недвижимости весьма сложны и требуют наличия специальных программных средств для автоматизации управления. Практика показывает, что при стратегическом подходе к управлению владельцам (инвесторам, заказчикам) удастся добиться повышения эффективности эксплуатации зданий и сократить расходы на их содержание. [5]

В настоящее время на рынке наблюдается возросший спрос на решения по управлению технической эксплуатацией объектов недвижимости. В большинстве случаев это объясняется стремлением заказчиков повысить прозрачность процессов технической эксплуатации на удаленных объектах, исключить случаи необоснованно высоких платежей за потребление коммунальных ресурсов. Кроме того, решения по управлению технической эксплуатацией позволяют произвести анализ динамики состояния технических систем и инженерного оборудования на объекте, а также сделать сравнительный анализ показателей технической эксплуатации по нескольким объектам недвижимости, что позволит выявить проблемы и решить их с учетом применения лучших мировых практик как в части технической эксплуатации, так и в части энергоэффективности. [3]

Офисные и торговые центры, производственные площадки и гостиничные комплексы – любые крупные объекты недвижимости требуют постоянного контроля и мониторинга работы всех инженерных систем.

Итак, техническая эксплуатация – это часть эксплуатации, включающая транспортирование, хранение, техническое обслуживание и ремонт изделия. [2] При этом под эксплуатацией понимается стадия жизненного цикла изделия, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество (ГОСТ 25866-83).

Техническая эксплуатация объектов недвижимости включает комплекс работ по регулярному поддержанию исправного состояния элементов объекта, заданных параметров режимов работы его инженерных систем. Для достижения данных целей проводится наладка, регулировка, замена расходных материалов, ремонт и т.д. Одним из видов работ по технической эксплуатации является уборка офисов, помещений жилого назначения и других объектов. Служба эксплуатации зданий и сооружений осуществляет свою деятельность в соответствии с такими нормативными документами, как ГОСТ Р 53778-2010, ВСН 58-88 (р), СНиП 2.09.04-87, МДС 13-14.2000, СТО 17330282.27.100.003-2008.

Выделяют следующие виды работ по технической эксплуатации объектов недвижимости.

Технический осмотр проводится службой эксплуатации зданий и сооружений с целью оценки технического состояния строительных конструкций и инженерных сетей и определения возможности их дальнейшей эксплуатации. Технический осмотр включает в себя работы по проверке состояния фундамента, стен, перекрытий, лестниц и других объектов. Данный вид работ проводится не реже одного раза в 10 лет.

Техническое обслуживание проводится для поддержания инженерных систем здания в исправном состоянии. Этот вид работ включает в себя профилактические и регулировочные работы, плановые осмотры здания, ремонт или замену отдельных блоков, приборов, узлов и деталей, вышедших из строя. Техническое обслуживание обычно проводится при подготовке инженерных систем к сезонной эксплуатации.

Текущий ремонт проводится с целью своевременного предохранения частей зданий от преждевременного износа. Данный вид ремонта включает в себя проведение профилактических мероприятий и устранение неисправностей. После этого проводятся дополнительные работы по оказанию клининговых услуг. Текущий ремонт проводится не реже одного раза в 2 года. [1]

Капитальный ремонт осуществляется службой эксплуатации зданий и сооружений с целью восстановления их ресурса при необходимости ремонта 20 % основных конструкций. В ходе капитального ремонта производятся перепланировка, замена или модернизация инженерных систем.

Санитарное содержание осуществляется с целью поддержания санитарно-гигиенического состояния объекта и прилегающей к нему территории. Санитарное содержание включает в себя уборку офисов, помещений жилого назначения и других объектов, сбор и вывоз мусора, обслуживание водостоков и др. Работы проводятся регулярно: от 1 раза в день до 1 раза в месяц в зависимости от их вида.

Техническая эксплуатация это совокупность мероприятий, направленных на приведение и поддержание объекта в работоспособном состоянии.

На этапе организации эксплуатационного процесса определяется необходимый набор операций, их периодичность, необходимые материалы и трудовые затраты (персонал), а также оцениваются экономическая эффективность, надежность и пр. факторы. Наборы операций распределяют по группам, в соответствии с их периодичностью. Условно техническую эксплуатацию можно разбить: ежедневное техническое обслуживание (ТО-1), ежемесячное техническое обслуживание (ТО-2), сезонное техническое обслуживание (ТО-3), квартальное техническое обслуживание (ТО-4), годовое техническое обслуживание (ТО-5), полугодовое техническое обслуживание (ТО-6), еженедельное техническое обслуживание (ТО-7), техническое обслуживание, периодичность которого зависит от многих факторов (ТО-8), на пример, покраска металлических опор антенн раз в 8 лет.

Для каждой операции определяются: трудозатраты, измеряемые в человеко-часах; материалы, инструменты, необходимые для выполнения операции; результат операции; квалификация персонала, выполняющего операцию.

Результатом обработки, обобщения вышеперечисленных сведений является технологическая карта обслуживания объекта. По технологической карте обслуживающий персонал осуществляет обслуживание объекта. Отклонения от инструкций технологической карты приводят к выходу параметров объекта за пределы установленных норм, а также к выходу из строя.

Эксплуатация зданий или техническое обслуживание зданий предполагает техническое обслуживание всех инженерных систем зданий и сооружений, услуги по техническому

обслуживанию недвижимости, профилактическое обслуживание и ремонт всех инженерных систем здания, таких, как тепло-, водо- и электроснабжение, вентиляция и кондиционирование воздуха. Техническое обслуживание объектов недвижимости, зданий и сооружений предполагает работы по контролю технического состояния здания, поддержанию в исправном состоянии, наладке и регулировке инженерных систем и оборудования объекта недвижимости, подготовке к сезонной эксплуатации здания, а также все виды ремонта коммуникаций объекта недвижимости в соответствии с нормативами Госстроя РФ, Минэнерго РФ, Госэнергонадзора РФ, Минтопэнерго РФ, Госгортехнадзора РФ и др. Государственных учреждений. Поэтому от эксплуатации или технического обслуживания напрямую зависит срок службы и энергоэффективность здания и сооружения.

Список использованных источников

1. Волков К. А., Шутова И. М. Управление эксплуатацией недвижимости: учебное пособие для студ. Спец. 291500 – экспертиза и управление недвижимостью / СПбГАСУ. – СПб., 2007. – 144 с.
2. ГОСТ 25866-83. Эксплуатация техники. Термины и определения
3. Комков В.А., Рощина С.И., Тимахова Н.С. Техническая эксплуатация зданий и сооружений: Учебник для СПТУ. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 288 с.
4. Порывай Г.А. Техническая эксплуатация зданий: Учебник для техникумов. – М.: Стройиздат, 1990. – 368 с.
5. Рощина С.И., Воронов В.И., Щуко В.Ю. Эксплуатация, ремонт и обслуживание зданий и сооружений: Учебное пособие. – Владимир: Издательство ВлГУ, 2005. – 108 с.

УДК 338.984

ОБОСНОВАНИЕ ВАРИАНТОВ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ ПО ПОВЫШЕНИЮ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Виноградская Н.А., к.э.н., доц.

*Московский городской педагогический университет,
Экономический колледж, г. Москва, Российская Федерация*

Реферат. Представленные расчеты выполнены в рамках обоснования стратегического плана развития Предприятия. Необходимость принятия управленческих решений была вызвана неблагоприятными тенденциями, ведущими к ослаблению финансовой устойчивости Предприятия в будущем.

Ключевые слова: финансовая устойчивость, деловая репутация, денежные потоки, рыночная стоимость

По большому счету финансовое состояние предприятия и его деловая репутация оценивается взаимосвязанными между собой и дополняющими друг друга показателями финансовой устойчивости и платежеспособности. Платежеспособность служит внешним проявлением финансового состояния, а финансовая устойчивость выступает его внутренней, более содержательной, стороной, отражающей сбалансированность денежных и товарных потоков, доходов и расходов, средств и источников их формирования [1].

Анализ обеспеченности запасов источниками их формирования показал, что проблемой Предприятия является то, что большую долю в составе его имущества занимают труднореализуемые активы, которые за анализируемый период возросли с 75 до 92 %. Поэтому для предприятия характерно отсутствие собственных оборотных средств

В рамках разработки стратегии развития предприятия сформированы сценарии развития, включающие следующие мероприятия:

- ремонт помещений и сдача в аренду имеющихся свободных площадей;
- продажа не используемого полноценно земельного участка: расположенные здесь старые складские помещения загружены лишь частично и хранение в них материальных ценностей экономически нецелесообразно. В расчетах учтены дополнительные расходы, связанные с демонтажом сооружений, перемещением хранящихся в помещениях материалов на свободные площади действующих складов. Расходы на перемещение персонала не предусмотрены в связи с отсутствием на территории стационарных рабочих мест.
- увеличение собственного капитала за счет согласованного с собственниками