

Шевнина Е.А.

Уральский институт управления – филиал РАНХиГС
студента 3 курса заочного отделения факультета экономики и менеджмента

Полбицына Л. Г.

Уральский институт управления – филиал РАНХиГС
к. э. н., доцент кафедры экономики и управления

**ВЛИЯНИЕ ПРОЦЕССА ЦЕНТРАЛИЗАЦИИ СЛУЖБЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ И
РЕМОНТА НА ПРОЦЕСС ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Аннотация: статья посвящена взаимодействию коммерческой и технической эксплуатации объектов недвижимости, описаны преимущества централизованной схема построения ремонтно-эксплуатационной службы организаций.

Ключевые слова: централизация службы технического обслуживания и ремонта, эксплуатация недвижимости, система планово-предупредительных ремонтов.

Shevnina E. A.

Ural Institute of Management - branch of RANEPA
students 3 courses of a correspondence Department of faculty of Economics and
management

Pollicina L. G.

Ural Institute of Management - branch of RANEPA
Ph. D., associate Professor of Economics and management

**Influence of the process of centralization of the service and repair service on
the operation of commercial real estate objects**

Annotation: the article is devoted to the interaction of commercial and technical operation of real estate objects, describes the advantages of a centralized scheme for building a repair and maintenance service of organizations.

Keywords: centralization of the maintenance and repair service, operation of real estate, system of scheduled preventive repairs.

В настоящее время не существует единого определения термина «эксплуатация недвижимости», но можно выделить общие признаки его вариантов:

- использование объекта недвижимости по назначению и получение связанных с этим выгод и пользы;
- поддержание такого состояния объекта недвижимости, которое обеспечивает получение выгоды.

Эксплуатация объекта недвижимости – это использование объекта недвижимости в соответствие с его функциональным назначением в течение определенного периода с проведением необходимых мероприятий по обеспечению заданных параметров функционирования систем и конструкций объекта [2].

Процесс эксплуатации недвижимости разделяют на коммерческую (производственную или функциональную) эксплуатацию и техническую эксплуатацию.

Коммерческая эксплуатация – это получение выгоды и доходов, связанных с использованием объекта недвижимости согласно его функционального назначения. Основная цель состоит в повышении доходности объекта и управление его стоимостью, а основная задача - комплексное управление основными процессами (маркетинговая, финансовая и юридическая деятельность). Управление включает в себя следующие виды деятельности: продвижение объекта на рынке, оперативное управление и финансовое планирование.

Техническая эксплуатация – комплекс организационно-технических мероприятий, осуществляемых на плановой основе непрерывно в течение периода эксплуатации объекта недвижимости и направленных на обеспечение заданных параметров функционирования инженерных систем и строительных конструкций объекта недвижимости [1].

Основная цель данного управления состоит в эффективном управлении всеми службами, обеспечивающими непрерывную работу объекта коммерческой недвижимости, а основная задача - контроль над поставщиками ресурсов, организация работы сервисных служб и решение вопросов строительства, текущего и капитального ремонта. Основная задача - поддержание эксплуатационных характеристик объекта недвижимости (прочность, устойчивость, надежность,

безопасность и прочее) в нормативном состоянии. Техническую эксплуатацию осуществляет специально подготовленный персонал или специализированные организации. Такая эксплуатация осуществляет процессы операционного функционирования объекта недвижимости: технические работы, связанные с разработкой и подготовкой производственного процесса, сама техническая эксплуатация объекта недвижимости.

Техническая и коммерческая эксплуатация тесно связаны друг с другом. При коммерческой эксплуатации потребительские качества объекта недвижимости изменяются, меняются и его эксплуатационные характеристики с течением времени под воздействием различных факторов меняются – происходит износ объекта. Основная задача технической эксплуатации – обеспечение «нормального износа».

Под «износом» зданий и сооружений поднимают снижение со временем их эксплуатационных характеристик под воздействием различных факторов. Различные группы факторов определяют различные формы износа: моральный и физический износы. Моральный износ определяется внешними факторами, измеряется в денежном выражении, и управление данным видом износа осуществляется в рамках коммерческой эксплуатации [3].

В рамках технической эксплуатации осуществляется управление физическим износом. Норма износа определяется стратегией использования объекта недвижимости, стандартной стратегией является обеспечение нормативного срока службы здания и сооружения.

Порядок производственного воздействия на элементы зданий и сооружений в процессе технической эксплуатации определяется методом технической эксплуатации. Различают три метода технической эксплуатации недвижимости:

- Ответная эксплуатация - внеплановая эксплуатация с организацией мероприятий по эксплуатации в ответ на отказ элемента коммуникации или здания, отклонение от нормального режима;
- Профилактическая эксплуатация - плановая эксплуатация с планированием мероприятий по эксплуатации по временным параметрам – например, нормативные сроки службы;

- Предупредительная эксплуатация - плановая эксплуатация с планированием мероприятий по эксплуатации по функциональным параметрам - фактическое состояние систем и конструкций [1].

Наиболее эффективны для основных конструкций и систем зданий и сооружений профилактическая и предупредительная эксплуатации.

В России различные элементы всех трех методов объединены в систему планово-предупредительных ремонтов (далее – «ППР»). Техническая эксплуатация объектов недвижимости по системе ППР включает в себя три элемента:

- Комплекс ремонтов различного назначения и периодичности;
- Текущую эксплуатацию – контроль технического состояния, техническое обслуживание инженерных систем и строительных конструкций, санитарное содержание и уборка помещений и территории, аварийно-диспетчерское обслуживание;
- Управление базой данных, связанных с объектом недвижимости – паспортизация и инвентаризация, регистрация изменений, хранение проектной и исполнительной документации, администрирование договоров на коммунальные ресурсы и другое.

Составляющими процесса текущей эксплуатации являются:

- Мониторинг технического состояния имеет своей целью сбор и систематизацию информации о техническом состоянии инженерных систем и строительных конструкций зданий и сооружений, а также об уровне организации технической эксплуатации;
- Техническое обслуживание обеспечивает заданные (проектные) параметры технологических процессов, протекающих в инженерных системах. Включает контроль параметров, управление режимами работы, наладки и регулировки, подготовки к сезонной эксплуатации, устранение мелких неисправностей;
- Мероприятия по уборке и содержанию предназначены для обеспечения необходимых санитарно-гигиенических и эстетических требований. Включают уборки различных видов, дезинфекции, дезинсекции и дератизации, управление оборотом отходов, содержание зеленых насаждений;

- Аварийно-диспетчерское обслуживание - оперативное устранение отказов и предотвращения их развития до аварийных ситуаций, а также локализация аварий [5].

В основе системы ППР лежит комплекс капитальных и текущих ремонтов строительных конструкций и инженерных систем. Принципиальное различие между данными видами ремонтов заключается в целях проведения ремонтов с точки зрения влияния на физический износ.

Текущий ремонт проводится в целях обеспечения проектных условий функционирования систем и конструкций и предупреждения их преждевременного физического износа. Он не снижает физического и морального износа.

Наиболее эффективным является комплексный капитальный ремонт, в ходе которого проводится не только восстановление эксплуатационных характеристик систем и конструкций (снижение физического износа), но и их улучшение, замена их на более современные и эффективные (снижение морального износа).

Планы ремонтов и эксплуатации разрабатываются руководителем, ответственным за управление и эксплуатацию недвижимости предприятия, утверждаются руководителем организации собственника объекта недвижимости и служат основой для финансового планирования. Отсутствие на предприятии планов по ремонтам зданий и сооружений свидетельствует об отсутствии системы управления эксплуатацией недвижимости предприятия.

Кроме комплекса ремонтов система ППР включает в себя программу текущей эксплуатации, которая включает в себя мероприятия по технической эксплуатации, периодичность, перечень и объем которых неизменен на протяжении определенного периода, пока неизменны технико-экономические показатели здания и сооружения. Эти мероприятия могут называться регулярной эксплуатацией, годовой программой, сервисной программой и т.д. [2].

Основным документом, регламентирующим производственные процессы на уровне рабочих операций и процессов, являются технологические карты, которые должны содержать следующие разделы:

- Техническое описание обслуживаемых элементов с указанием всех значимых параметров;

- Описание комплексов и видов работ по обслуживанию и содержанию, их структуру и периодичность проведения;
- Описание рабочих операций и процессов, описание эффективных и безопасных способов и приемов их производства;
- Применяемые инструменты и оборудование;
- Расходные материалы и комплектующие, нормы расхода;
- Специализацию и квалификацию трудовых ресурсов, нормативные трудозатраты;
- Показатели оценки соответствия работ требованиям (качество) и формы контроля соответствия (оценка качества);
- Правила безопасности при производстве комплексов и видов работ [4].

В зависимости от методов достижения поставленной задачи различают централизованное и децентрализованное управление подразделениями ремонтно-эксплуатационных служб. Централизованное управление обладает высокой эффективностью при использовании материальных и трудовых ресурсов за счет оперативной их перегруппировки на наиболее ответственных участках работ. Развитие централизованных систем управления должно обеспечиваться созданием центров надежной оперативной обработки и передачи информации о состоянии управляемых подразделений и выработки соответствующих нормативных управленческих документов для достижения поставленных задач наиболее эффективными методами.

Централизованная схема построения облегчает концентрацию материальных и трудовых ресурсов, значительно снижает потребность в запасах материалов, машин и механизмов на выполнение аварийных и других незапланированных работ. Для устранения аварийных ситуации создается запас материалов, организуется круглосуточное дежурство требуемого числа рабочих соответствующих специальностей и необходимых основных средств, обеспечивается диспетчеризация всех процессов.

Централизация ремонтных и обслуживающих подразделений предприятия призвана обеспечить:

- Четкую персональную ответственность за выполнение задач по обслуживанию и ремонту оборудования;
- Устранение двойного соподчинения;
- Более эффективное использование ремонтного оборудования и трудовых ресурсов;
- Сохранение необходимой оперативности принятия решений;
- Существенное улучшение качества выполняемых работ по техническому обслуживанию и ремонту здания и оборудования.

Как показывает практика ряда отечественных предприятий, реорганизация службы технического обслуживания и ремонта оборудования с помощью централизации ремонтных и обслуживающих подразделений, а также реализации принципа постоянного совершенствования при формировании мобильных ремонтных бригад позволяют задействовать значительные организационно-экономические резервы, а именно:

- Сокращение на 20-25% затрат на фонд оплаты труда основного персонала;
- Уменьшение простоя используемого оборудования путем снижения доли внеплановых ремонтов;
- Снижение на 10-15% численности инженерно-технического персонала за счет перераспределения возложенных на них функций и задач;
- Сокращение на 10-15% запасов товарно-материальных ценностей за счет ликвидации складов материалов для ремонта [5].

Возникающее снижение оперативности принятия решений при проведении ремонтных работ при такой форме управления можно скомпенсировать с помощью сокращения доли внеплановых ремонтов за счет эффективного планирования ремонтных работ и раннего выявления неисправностей, т.е. переход на профилактический и предупредительный методы технической эксплуатации с формированием ППР.

Список литературы

1. Волков К. А., Шутова И. М. Управление эксплуатацией недвижимости: учебное пособие для студ. спец. 291500 – экспертиза и управление недвижимостью / СПбГАСУ. – СПб., 2007 г.

2. ГОСТ Р 18322-78. Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения (с изм. 1 и 2).
3. Рощина С.И., Лукин М.В., Лисятников М.С., Тимахова Н.С. Техническая эксплуатация зданий и сооружений, под ред. С.И. Рощиной. — Москва: КНОРУС, 2018 г.
4. Техническая эксплуатация объектов недвижимости. Раздаточный материал. [Электронный ресурс] URL: <https://www.uprav.ru>
5. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ от 30.12.2009 г. (в ред. от 02.07.2013 г.). Доступ из справочной-правовой системы «КонсультантПлюс»