Министерство образования и науки российской Федерации агентство по образованию

Московский Государственная Академия Коммунального Хозяйства и Строительства

**Кафедра: «Экспертиза и управление недвижимостью»**

**Дисциплина: « Управление эксплуатацией недвижимости»**

**Контрольная работа:**

**1.Цели и задачи эксплуатации недвижимости.**

**2.Комплексная система эксплуатации объектов недвижимости.**

**3.Сервисные планы по обслуживанию объектов недвижимости.**

**Выполнил студент**

**6 курса группы УН**

**Попова А.С.**

**Проверил:**

**Профессор, кандидат**

**Технических наук**

**Гольцов И.Н.**

**Электросталь 2010г.**

**Содержание**

**Цели и задачи эксплуатации недвижимости........................3-6**

**Комплексная система эксплуатации объектов недвижимости............................................................................7-9**

**Сервисные планы по обслуживанию объектов недвижимости........................................................................10-11**

**Список литература………………………………………………….11**

***Цели и задачи эксплуатации недвижимости*:**

1 обеспечение увеличения стоимости недвижимости;

2 управление показателями физического износа;

3 поддержание режимов и стандартов эксплуатации, обеспечивающих текущую жизнедеятельность объекта недвижимости.

Техническая эксплуатация является сложным технологическим про-

цессом, который требует правильной организации и своевременного планирования. Система технической эксплуатации – это совокупность трудовых, материальных и финансовых ресурсов, предназначенных для выполнения задач эксплуатации. Наличие документации, устанавливающей правила их взаимодействия, координирует деятельность исполнителей. Техническая эксплуатация недвижимости формируется из следующих составных видов деятельности.

1. Управление технической эксплуатацией:

а) организация и планирование эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций

и инженерных систем:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерс-

кое и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

3. Санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка мест придомовой территории;

в) уход за зелеными насаждениями.

Техническая эксплуатация недвижимости состоит из технологических процессов технического обслуживания, системы ремонтов, санитарного содержания. Содержание и состав технологических процессов технической эксплуатации объекта недвижимости представлены на рис. 1.2.

Система технического обслуживания включает в себя обеспечение

нормативных режимов и параметров, наладку инженерного оборудования, технические осмотры зданий и конструкций, подготовку объекта к сезонной эксплуатации.

Надежность зданий в процессе их эксплуатации по мере ухудшения состояния отдельных элементов, узлов или здания в целом может

быть обеспечена путем профилактических ремонтов, основная задача

которых – предупреждение отказов. Система планово-предупредительных ремонтов состоит из периодически проводимых ремонтов, объемы которых зависят от сроков службы конструкций, а также материалов, из

которых они изготовлены. Система ремонтов состоит из текущего и капитального ремонтов.

***Санитарное содержание недвижимости*** – это комплекс мероприятий, направленных на обеспечение установленных санитарно-гигиенических требований к помещениям и территории. Санитарное содержание заключается в уборке общественных помещений, придомовой территории, сборе мусора.



Рис. 1.2. Процессы технической эксплуатации

Задачи эксплуатации зданий как объекта недвижимости состоят

в обеспечении безотказной работы конструкций здания; соблюдении нормальных санитарно-гигиенических условий и правильном использовании инженерного оборудования; поддержании температурно-влажностного режима помещений; проведении своевременного ремонта; повышении степени благоустройства зданий и т. д.

Продолжительность безотказной работы конструкций зданий и его

систем неодинакова. При определении нормативных сроков службы здания принимают безотказный срок службы основных несущих элементов, фундаментов и стен. Сроки службы отдельных элементов здания могут быть в 2-3 раза меньше нормативного срока службы здания.

Безотказное и комфортное пользование зданием требует в течение

всего срока его эксплуатации полной замены отдельных элементов или

систем здания.

В течение всего срока службы элементы и инженерные системы

требуют неоднократных работ по наладке, предупреждению и восстановлению износившихся элементов. Части здания не могут эксплуатироваться до полного износа, поэтому проводятся работы, компенсирующие нормативный износ. Невыполнение незначительных по объему плановых работ может привести к преждевременному отказу конструкции *эксплуатация здания* стало более широким. Оно включает не только мероприятия, обеспечивающие санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт в процессе использования здания, но и мероприятия, направленные на получение коммерческого эффекта от этого использования, а также обеспечение выполнения необходимых юридических действий при этом использовании. То есть на протяжении всей стадии эксплуатации объекта недвижимости функционируют три сферы деятельности, соответствующие правовому, физическому и экономическому жизненным циклам: правовое обеспечение, техническая эксплуатация и коммерческое использование.

В состав технической эксплуатации зданий входят очень важные

по своей значимости мероприятия, направленные на продление жизненного цикла здания на стадии его эксплуатации. В целом вся система технической эксплуатации объекта недвижимости должна быть направлена на всемерное удовлетворение требований клиентов и достижение целей собственников при соблюдении установленных правил и норм, а также на сохранение недвижимого имущества городов и населенных пунктов РФ и их исторического архитектурного облика.

Основной задачей правового обеспечения эксплуатации здания яв-

ляется обеспечение выполнения необходимых юридических действий

на всех этапах его эксплуатации: в процессе приема, выбытия и непос-

редственно самой эксплуатации.

Правовое обеспечение эксплуатации здания начинается с тщательного анализа правового положения принимаемого объекта. Конкретный

набор юридических операций, совершаемых на этапе приема здания

в эксплуатацию, зависит от того, на какой стадии жизненного цикла оно

принимается: новое, по завершении строительства (стадия регистрации

прав собственности), либо ранее эксплуатируемое при покупке или при-

нятии его в управление (стадии смены собственника, владения, пользо-

вания и распоряжения); в большинстве случаев оно имеет индивидуаль-

ный характер.

Современные рыночные отношения значительно расширили поня-

тие «эксплуатация объекта недвижимости», которое охватывает не толь-

ко сферу технической эксплуатации здания, но и сферы коммерческого

использования и правового обеспечения объекта. Независимо от статуса

участника рынка (собственник, арендатор, управляющая или эксплуати-

рующая организация), каждый из них обеспечивает (выполняет) все взя-

тые на себя обязательства или их часть.

**Комплексная система обслуживание объектов недвижимости**

**Эксплуатация объектов недвижимости представляет собой комплекс взаимосвязанных технических, организационных и нормативных мероприятий, направленных на обеспечение функционирования объектов в течение всего периода использования по назначению, и включает в себя материальные, трудовые и финансовые ресурсы.**

Независимо от того, кто вы на рынке (собственник, арендатор, управляющая или эксплуатирующая организация), эксплуатируя недвижимость, вы обеспечиваете либо все семь принципов, либо только часть в зависимости от взятых на себя обяз**ательств.**

**Семь факторов, определяющих понятие эксплуатации недвижимости:**

1. **Контроль технического состояния.**
2. **Техническое обслуживание.**
3. **Нормативные мероприятия.**
4. **Санитарно - гигиеническое обслуживание.**
5. **Технический консалтинг.**
6. **Обеспечение ресурсами.**
7. **Планирование и бюджетирование.**

**В комплексное обслуживание недвижимости входят следующие услуги:**

**Контроль технического состояния и жизнеобеспечения объекта**• проведение плановых и внеплановых осмотров   
• круглосуточный надзор за работой инженерных систем и коммуникаций   
  
**Техническое обслуживание объектов недвижимости**  
• поддержание работоспособности инженерных систем (инженерная эксплуатация зданий)   
• работы по наладке и регулировке оборудования (техническая эксплуатация зданий)   
• подготовка объекта к сезонной эксплуатации   
  
**Планово-предупредительный ремонт и регламентные работы** представляют собой составляющую технического обслуживания зданий. Техническая эксплуатация зданий включает в себя:   
• сезонные/периодические профилактические работы по поддержанию функционирования инженерных систем на все время эксплуатации зданий

**Еще одна составляющая технического обслуживания — текущий ремонт**   
• восстановление исправности конструкций и систем инженерного оборудования (техническое обслуживание зданий невозможно без устранения стихийно возникающих неполадок)   
• поддержание эксплуатационных показателей инженерно- технических систем, строительных конструкций зданий и сооружений на протяжении всего периода технического обслуживания зданий во время эксплуатации объектов недвижимости

**Нормативные мероприятия во время эксплуатации объектов недвижимости**   
• ведение оперативной и эксплуатационной документации и паспорта объекта на весь период эксплуатации зданий   
• выполнение законодательных нормативных актов, предписаний и инструкций по эксплуатации зданий   
• аттестация персонала как часть комплексного обслуживания зданий

**Инжиниринг и консалтинг** — важные составляющие комплексного обслуживания зданий. В комплексное обслуживание зданий во время их эксплуатации входят следующие услуги:   
• координирование и обеспечение гарантийных обязательств, взятых сторонами во время эксплуатации   
• предоставление интересов Собственника и взаимодействие с государственными органами контроля и надзора   
• взаимодействие и контроль работы подрядных организаций

**Обеспечение ресурсами и обслуживание зданий**   
• бесперебойное материально-техническое снабжение во время эксплуатации   
• рациональное и полное использование материально- технической базы в течение всего периода технического обслуживания зданий

**Обслуживаемые инженерные системы во время инженерной эксплуатации зданий и их эксплуатации**   
• электроснабжение и освещение   
• водоснабжение и водоподготовка   
• вентиляция и кондиционирование воздуха   
• отопление и теплоснабжение   
• канализация и очистные сооружения   
• диспетчеризация и слаботочные сети   
• грузоподъёмные механизмы   
• охранно-пожарная сигнализация   
• автоматизированные системы жизнеобеспечения здания   
• холодоснабжение и холодильное оборудование   
• компрессорное оборудование и системы сжатого воздуха

**Сервисные планы по обслуживанию объектов недвижимости.**

*Сервис-план эксплуатирующей компании отражает услуги, которые она берется оказывать собственнику: техническое обслуживание, клининг, обеспечение безопасности на объекте, администрирование и др.*

Самая важная управленческая задача при использовании объекта

недвижимости – это обеспечение достойных и безопасных условий жизнедеятельности, что включает в себя предоставление ежедневных услуг

(они называются «обслуживание»), эксплуатацию, ремонт и благоустройство здания и прилегающих территорий. Поскольку такое содержание собственности имеет жизненно важный характер для сохранности

инвестиций, а также поскольку это является важным стоимостным фактором в годовом бюджете объекта недвижимости, необходимо, чтобы

такая работа планировалась и выполнялась эффективно и систематически. Здесь рассматривается управленческий процесс, в котором шаг за шагом описывается, на какой основе такие работы планируются, каким образом принимаются решения и как выполняются необходимые мероприятия; описываются порядок и инструментарий для сбора основополагающей информации, представления рабочих планов и контроля качества работ.

Процесс начинается с тщательной инспекции собственности. Инспекции должны ежегодно проводиться людьми и организациями, обладающими соответствующими знаниями и опытом. Результаты таких проверок документируются в виде программы по технической эксплуатации объекта с подробным указанием деталей, специальным описанием

деятельности и работ, которые должны быть выполнены. На этой основе

должен быть сделан расчет необходимых человеческих ресурсов, мате-

риалов, определен объем контрактных и иных работ и представлен в виде

постатейной стоимости каждого вида деятельности.

Суммирование этих расходов позволит принять решение о том,

возможно ли провести всю работу в рамках реалистического бюджета.

Если это невозможно, то работы и виды деятельности должны быть

сгруппированы по степени их приоритетности с учетом технического

состояния здания, условий жизни и безопасности проживания, стоимости. Виды деятельности затем включаются в бюджет в порядке приоритетности Результатом проведенной работы станет:

**1** заключение о состоянии здания, рекомендации о ремонте или

замене отдельных элементов;

**2** разработка концепции технической эксплуатации;

**3** определение оптимального штата сотрудников службы эксплуатации и требования к ним при приеме на работу;

**4** составление должностных обязанностей, инструкций, технологических карт, инструкций по технике безопасности (для каждого сотрудника на объекте);

**5** определение форм документации и отчетности, ведущейся на объекте;

**6** разработка порядка взаимодействия собственников здания и службы эксплуатации;

**7** определение состава и перечня работ, выполняемых собственными силами; перечня работ, на которые будут привлечены подрядные организации.

Для новых и современных зданий эксплуатация и ремонтные работы являются легко управляемыми процессами, если только они тщательно планируются и если им постоянно уделяется необходимое внимание.

В старых зданиях, однако, ухудшение состояния инженерных установок

и коммуникаций часто делает их уже неподдающимися ремонту, а оборудование слишком старое, чтобы удовлетворить необходимым стандартам, – это даже в том случае, если управление осуществляется надлежащим образом. В таких случаях благоустройство будет рассматриваться как наиболее оптимальное решение в долгосрочном плане, нежели эксплуатация и ремонтные работы.

Планирование технического обслуживания зданий и объектов должно осуществляться путем разработки годовых и квартальных планов-

графиков работ по техническому обслуживанию.

В программе по технической эксплуатации указаны все элементы

объекта, для которых планируются эксплуатационные работы. Каждому

такому элементу должна быть придана карта планируемых эксплуатационных работ, в которой перечислены виды эксплуатационных работ, которые должны быть выполнены для конкретного объекта эксплуатации и ремонта.

**Список литература**

**1. *Комков В. А., Рощина С.И.*, *Тимахова Н. С.* Техническая эксплуатация зданий и сооружений: учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2007.**

**2.К. А. ВОЛКОВ, И. М. ШУТОВА «УПРАВЛЕНИЕ**

**ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ»**

**3. Интернет сайты**