

Техническая эксплуатация объектов недвижимости

Высокий уровень требований, предъявляемых к новым зданиям, стимулирует собственников уже существующих зданий к проведению модернизации, реновации их объектов с целью улучшения их потребительских качеств.

Посетив семинар, вы сможете разобраться в технической эксплуатации объектов недвижимости, сформировать для себя четкие представления о проблемах и возможностях в управлении этим ресурсом, определить основные принципы и подходы к руководству технической эксплуатацией и получить конкретные практические рекомендации, позволяющие сформировать рациональный бюджет службы эксплуатации и оптимизировать затраты на ее содержание.

Внимание! Вы можете посетить полный курс [Управление и эксплуатация недвижимости](#)

Расписание

Город: Москва

Дата:

- 26 июля `19
- 25 октября `19
- 31 января `20
- 17 апреля `20
- 24 июля `20

В результате обучения вы:

- получите представление о структуре современного здания, составе его конструктивных элементов и инженерных систем
- сможете самостоятельно оценить состояние объекта и определить подходы к компенсации его износа
- определите необходимый состав и уровень затрат на содержание службы эксплуатации объекта
- изучите подходы к управлению затратами на техническую эксплуатацию объекта
- сможете составить бюджет затрат службы эксплуатации и рассчитать тариф на техническое

обслуживание

- рассмотрите варианты превращения затрат на содержание службы эксплуатации в доходы, как прямые — от основной деятельности службы эксплуатации, так и косвенные — за счет повышения привлекательности объекта, при клиентоориентированной организации технического обслуживания
-

Программа семинара

Введение в техническую эксплуатацию

- Понятия и определения (жизненный цикл здания, износ, надлежащее содержание, основные характеристики здания как системы)
- Функция эксплуатации в деятельности УК
 - Коммерческая эксплуатация объекта
 - Техническая эксплуатация и содержание объекта
 - Благоустройство объекта
 - Развитие объекта — реновация и девелопмент

Обзор зданий и инженерных систем (обозначение основных проблем эксплуатации различных зданий и систем)

- Обзор конструкций современных зданий
- Инженерные системы современных зданий
 - Электроснабжение
 - Теплоснабжение и вентиляция
 - Водоснабжение
 - Водоотведение и канализация
 - Слаботочные сети (пожарная сигнализация, связь, ЛВС, СКУД и видеонаблюдение, диспетчеризация)
 - КИПиА
 - Грузоподъемные механизмы

Обеспечение сохранности зданий (строительный контроль и технадзор) и продление ресурса инженерных систем

- Контроль за состоянием здания
- Мониторинг состояния конструктивных элементов
- Обязательные сезонные работы (чистка снега с кровель, подготовка систем теплоснабжения к зиме, замеры сопротивления изоляции и пр.)
- Архив технической документации

Основные виды деятельности службы эксплуатации

- Организация осмотров и фиксация дефектов
- Объединенная диспетчерская служба (организация диспетчерской службы, прием и оформление заявок, контроль выполнения заявок, отчет о работах и учет использования материалов)
- Ответная эксплуатация (оперативное выполнение диспетчерских заявок, создание комфортной среды для пользователей здания)
- Планово-предупредительные работы (составление графика ППР, организация производства работ, контроль выполнения, учет материалов)
- Организация дежурной службы. Действия оперативно-дежурного персонала
- Аварийное обслуживание
- Комплексные проверки пожарной безопасности (особенности ПБ для высотных зданий)
- Вывоз ТБО и утилизация ртутных ламп
- Отчетно-учетная документация службы эксплуатации

Организация службы эксплуатации

- Состав службы эксплуатации
- Оформление работников, обустройство рабочих мест, обеспечение спецодеждой, инструментом
- Оплата труда и мотивация персонала
- Обеспечение условий труда персонала, СОУТ
- Техника безопасности и оформление работ, охрана труда, экологическая и пожарная безопасность в организации
- Оформление несчастных случаев

Практикум «Определение необходимого количества персонала. Подход мотивации персонала по системе KPI»

Договор на техническое обслуживание

- Перечень обслуживаемого оборудования
- Регламент технического обслуживания
- Объемы технического обслуживания (в рамках договорных отношений)
- Лимиты расходования материалов
- Оформление дополнительных работ

Оценка стоимости ТО

- Количественная и качественная оценка оборудования объекта
- Определение объемов работ
- Определение потребности в персонале

- Организационно-штатная структура СЭ, вилки зарплат и оценка ФОТ службы
- Учет требований договора и территориальных особенностей объекта
- Определение потребностей в оборудовании, инструменте, спецодежде, услугах специальных организаций
- Оценка необходимости участия ИТР в работе СЭ объекта
- Составление бюджета СЭ и определение стоимости услуги (сумма договора, удельная стоимость ТО на кв.м площади, подход к расчету расценок на разовые работы)

Практикум «Определение тарифа на ТО объекта недвижимости»

Обратная связь с потребителем

- Служба качества предприятия
- Минимизация скрытого производства
- Определение несоответствий
- Учет записей
- Корректирующие действия
- Проверки (плановые и повторные)

Стоимость участия

Стоимость участия в семинаре составляет **13400 руб.** с учетом всех налогов.

В стоимость обучения входит:

- Комплект авторских материалов
- Кофе-паузы
- [Сертификат Moscow Business School](#)
- [Удостоверение о повышении квалификации*](#)
- [Диплом о профессиональной переподготовке**](#)

Преподаватели семинара

- **Сидоренко Юрий Викторович**

МВА, эксперт-практик в области управления недвижимостью

- **Жолин Андрей Александрович**

Эксперт по управлению технической эксплуатацией недвижимости