

Практика эксплуатации и управления жилой недвижимостью. Повышение квалификации

Экономика современного рынка жилой недвижимости, уровень арендных ставок и цен на объекты недвижимости определяют возможности и ограничения как для инвестиционной деятельности, так и для текущей эксплуатации зданий. Для игроков на этом сложном, конкурентном и динамично развивающемся рынке крайне важно быть профессионалами своего дела, умело использовать весь арсенал имеющихся у них ресурсов, четко понимать, где существуют возможности для экономии бюджета, а также куда следует направлять инвестиции, чтобы быть успешными и выделяться среди конкурентов в лучшую сторону.

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

Расписание

Город: Москва

Дата:

- 2 – 3 февраля `21
- 29 – 30 апреля `21
- 30 – 31 июля `21
- 28 – 29 октября `21

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
- познакомитесь с опытом зарубежных стран в сфере управления жилой недвижимостью
- научитесь ориентироваться и правильно руководствоваться в своей деятельности актуальными

нормами права действующего законодательства с учетом произошедших изменений

- приобретете опыт по созданию «дорожной карты» для управляющей компании (система NPS)
-

Программа семинара

День 1

Правое регулирование в сфере ЖКХ

- Анализ изменений в жилищном законодательстве
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Изменения в КоАП с 01.01.2018 г.
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 09.09.2017) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Особенности управления различным фондом недвижимости: многоквартирными домами, апартаментами, много-функциональными комплексами
- Модели профессионального управления жилой недвижимостью:
 - Оказание услуг осуществляется штатным персоналом УК
 - Оказание услуг осуществляется подрядчиками по договору с УК

Зарубежная и отечественная практика управления жилой недвижимостью

Операционный менеджмент. Принципы и методы планирования

Практикумы:

- Анализ методов планирования в ЖКХ
- Минимизация расходов УК
- Бюджетирование в управлении жилой недвижимостью
- Совместное формирование бюджета проекта

Система NetPromoter

- Основы и операционная модель системы NP
- Промоутеры и детракторы
- Фокус на клиенте. Сегментация клиентов
- «ДНК» компании
- Методы сбора достоверных данных
- Цели повышения лояльности клиентов и организация команды менеджеров
- Замыкание обратной связи

Практикумы:

- Построение «дорожной карты программы» для управляющей компании
- Значимость мнения клиентов (совместное формирование таблицы)

День 2

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 **26400 руб.** с учетом всех налогов.

В стоимость обучения входит:

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

Преподаватели семинара

- **Сидоренко Юрий Викторович**

МВА, эксперт-практик в области управления недвижимостью

- **Волоснева Виктория Олеговна**

Заместитель генерального директора по управлению жилой недвижимостью ООО «УК МАТОРИН», член союза юристов г. Москвы

- **Жолин Андрей Александрович**

Эксперт по управлению технической эксплуатацией недвижимости

- **Ровенская Инесса Александровна**

Кандидат юридических наук, практикующий юрист, цивилист, эксперт-практик в области природоресурсного, административного, гражданского и уголовного права. Бизнес-тренер, консультант