

Управление и эксплуатация недвижимости

В условиях экономической турбулентности вопросы повышения эффективности становятся критически важными для предприятий и организаций. Среди этих вопросов один из главных — это повышение эффективности использования активов предприятий и организаций, в том числе недвижимости. Семинар предназначен как раз для поиска путей и механизмов решения данной проблемы. Посетив его, вы получите полное представление о механизмах функционирования рынка управления недвижимостью, его участниках и их интересах.

Расписание

Город: Москва

Дата:

- 23 – 25 октября `19
- 29 – 31 января `20
- 15 – 17 апреля `20
- 22 – 24 июля `20

В результате обучения вы:

- изучите правовые основы профессионального управления нежилой недвижимостью, отраслевое регулирование
- рассмотрите особенности организации коммунальных услуг, охраны и безопасности объектов недвижимости, клининга, техобслуживания и ремонтов
- познакомитесь с дифференциацией арендных ставок для различных категорий арендаторов и помещений
- 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)

Следующие темы возможно изучить отдельно:

[Управление нежилой недвижимостью](#)

[Техническая эксплуатация объектов недвижимости](#)

[Управление жилой недвижимостью](#)

[Практика эксплуатации и управления жилой недвижимостью](#)

Программа семинара

День 1

Управление недвижимостью в России: особенности современного этапа

- Рынок профессионального управления и рынок недвижимости: взаимосвязи и особенности
- Текущее состояние рынков
- Управление недвижимостью как профессиональная деятельность, особенности отраслевого менеджмента
- Западный и отечественный опыт управления недвижимостью

Основы предпринимательства в управлении недвижимостью

- Цели и принципы профессионального управления нежилой недвижимостью, управление коммерческой недвижимостью и инфраструктурой компаний и организаций
- Объекты и субъекты в профессиональном управлении нежилой недвижимостью, конфликты интересов
- Правовые основы профессионального управления нежилой недвижимостью, отраслевое регулирование
- Изменения в законодательстве

Основные бизнес-модели профессионального управления нежилой недвижимостью: доверительное управление, аренда, агентирование, хозяйственное ведение, оперативное управление, управление недвижимостью как активом

Практикум «Выбор модели управления недвижимостью на предприятии»

Особенности управления недвижимостью различного назначения. Управление офисной, торговой, производственной и социальной недвижимостью

Взаимодействие с поставщиками и подрядчиками при управлении недвижимостью

- Основные пути экономии операционных расходов
- Особенности организации коммунальных услуг, охраны и безопасности объектов недвижимости, клининга, техобслуживания и ремонтов

Практикум «Выбор способа организации работ по содержанию недвижимости»

Аренда недвижимости как основная бизнес-модель профессионального управления коммерческой недвижимостью

- Основные положения договора аренды
- Состав и структура арендной платы
- Особенности исполнения договоров аренды на практике

Арендная плата

- Основные системы оплаты арендуемых площадей, ставки арендной платы
- Дифференциация арендных ставок для различных категорий арендаторов и помещений
- Обеспечительный взнос: назначение, особенности налогообложения

Практикум «Обоснование арендных ставок»

Основы финансового менеджмента в управлении недвижимостью

- Экономика недвижимости и экономика услуг: взаимосвязь и различия
- Основные инструменты финансового менеджмента: БДР, БДДС и ПБ
- Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия и основные показатели эффективности

День 2

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 3

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 КРІ»

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 **37900 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

- **Волоснева Виктория Олеговна**

Начальник отдела по управлению жилой недвижимостью ООО «УК МАТОРИН», член союза юристов г. Москвы

- **Жолин Андрей Александрович**

Эксперт по управлению технической эксплуатацией недвижимости

- **Сидоренко Юрий Викторович**

МВА, эксперт-практик в области управления недвижимостью

- **Ровенская Инесса Александровна**

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