Moscow Business School

Техническая эксплуатация объектов недвижимости

Формат обучения: Очно | Онлайн

Срок обучения: 1 день

Время проведения: ежедневно с 10:00 до 17:30

Дата начала: 12.12.2026

Место проведения: Ленинский проспект, д. 38А, город Москва

Выдаваемые документы: Удостоверение о повышении квалификации или Сертификат Moscow Business School

Программа обучения

День 1

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)

Moscow Business School

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)

Дистанционная часть (факультативно)

Видеокурс «Психология деловых отношений»

- Деловое общение
- Ключевые компетенции деловых лидеров
- Эмоциональный интеллект как фактор успеха в построении деловых отношений
- Стратегии поведения участников деловых отношений
- Ассертивность
- Средства общения
- Модель поведения в процессе общения. Транзактный анализ
- «Пристройка» в деловом общении
- Модель партнерской коммуникации GROW

Видеокурс «Навыки эффективного общения: совещания, презентации, переговоры»

- Деловые совещания: классификация, правила подготовки и проведения
- Презентация: основные идеи, требования и правила подготовки
- Вербальный, невербальный компонент в презентации
- Определение и суть переговоров
- Место переговоров в процессе делового общения
- Стратегии проведения переговоров
- Условия достижения успеха в переговорах
- Параметры подготовки к переговорам
- Принципы проведения переговоров

Moscow Business School

Видеокурс «Основы управления проектами»

- Управление проектами как процесс
- Жизненный цикл проекта: предиктивный, адаптивный, циклы ИТ-проектов
- Гибридизация жизненных циклов
- AGILE-подходы к управлению проектами. Принципы и методы SCRUM
- Организация проектных команд. Функции SCRUM-мастера
- Принципы и инструменты Kanban, Lean, Kaizen
- Менеджмент качества и специфика системы 5S
- Цели и задачи проекта. Основы планирования и риски

Видеокурс «Деятельность менеджера: функции, роли, компетенции»

- Роль менеджера в компании
- Понятие и обеспечение «управляемости». Внутренний клиент
- Функционал менеджера. Структура обязанностей
- Планирование и целеполагание: методики, расчет временных затрат
- Виды мотивации сотрудников. Основные риски при выборе системы
- Формирование работающей обратной связи
- Контроль исполнения задач: инструменты и базовые ошибки
- Делегирование полномочий без потери качества
- Индивидуальная модель компетенций менеджера

Видеокурс «Контент стратегии для создания и развития бренда»

Маркетинговые стратегии и планы

- Этапы развития маркетинга — современная маркетинговая концепция
- Основные функции и задачи маркетинга в компании
- 7 блоков маркетингового анализа
- Источники информации по основным блокам и ее достоверность
- 6 этапов маркетингового плана
- Структура блоков и порядок разработки
- Аудит маркетинга: алгоритм проведения
- Оценка эффективности маркетинговых мероприятий

по финансовой модели

Инструменты контент-маркетинга

- Понятие и сущность контент-маркетинга
- Формирования информационного поля бренда
- Взаимосвязь контент-маркетинга и пиар-стратегии
- Каналы и инструменты контент-маркетинга: подробный обзор
- Работа с аудиторией: холодная, теплая, горячая
- Настройка ретаргетинга
- Виды и уровни сложности контента для ЦА
- Стратегия контент-маркетинга
- Формирование воронки продаж
- Метрики измерения эффективности контент-маркетинга

Основы бренд-менеджмента

- Составляющие бренда и его значение
- Основы бренд-менеджмента: правило 4P
- Формирование инфополя бренда
- Как измерить эффективность: ключевые показатели
- 5 уровней реализации бренд-плана
- Девизы и описания: определение сущности бренда
- Реализация и использование сущности
- Визуализация идеи. Позиционирование
- Построение пирамиды потребителей
- Правила нейминга и брендбука
- Показатели «здоровья бренда»
- Рекламная стратегия и продвижение