

Студ. В. Д. Горячун
Науч. рук. зав. кафедрой Е. В. Россоха
(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

СИСТЕМА ФАСИЛИТИ-МЕНЕДЖМЕНТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Термину «фасилити-менеджмент» существует достаточно много, однако есть одно, утвержденное последним стандартом ISO: Facility Management – это организационная функция, которая объединяет людей, размещает и настраивает процессы внутри здания, с целью улучшения качества жизни людей и производительности основного бизнеса.

Индустрия фасилити-менеджмента становится все более важной для развития каждого бизнеса. В 2016 году были опубликованы первые два международных стандарта ISO 41011 (Эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости – Терминология) и ISO 41012 (Эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости – Руководство по стратегической ресурсной базе и разработке соглашений).

Фасилити-менеджмент представляет собой целый комплекс разноплановых услуг, которые принято разделять на Hard и Soft. Первые относятся к физической части здания, его инфраструктуре, тому без чего здание не сможет функционировать (освещение, отопление, кондиционирование и вентиляция, техническое обслуживание), вторые же используются для улучшения комфорта и удобства людей в здании и не являются обязательной частью объекта недвижимости (клининг, охрана, кейтеринг).

По принципу организации фасилити-менеджмент делят на: внутренний – создание собственного отдела в компании, который отвечает за все процессы связанные с эксплуатацией здания; аутсорсинговый – передача непрофильных видов деятельности профессиональной компании: интегрированный – полный комплекс мероприятий по управлению и обслуживанию зданий [1].

В целом, фасилити-менеджмент создает условия для эффективного использования и эксплуатации недвижимости. Экономия средств при эксплуатации здания достигается либо сокращением затрат на потребляемые зданием ресурсы, либо оптимальным размещением оборудования и персонала.

Концепция фасилити-менеджмента рассматривает объект недвижимости с трех сторон: технической, инфраструктурной и коммерческой. Техническое управление объектом включает в себя работы, которые

необходимы для содержания и оптимальной эксплуатации здания и оборудования. Управление инфраструктурой охватывает комплекс услуг, которые улучшают практическое использование здания для его пользователей. Коммерческое управление рассматривает все работы с точки зрения экономики недвижимости (проблемы управления площадями и арендой) [2].

Грамотная эксплуатация объекта недвижимости улучшает комфорт и безопасность людей, тем самым повышая продуктивность и оптимизируя все возможные ресурсы. В рамках фасилити-менеджмента на территории Республики Беларусь выделяют следующие направления:

- помощь в заключении договоров на регулярное обслуживание здания – инженерные системы, клининг, электротехнические, сантехнические и слесарные работы;
- оперативное реагирование при возникновении чрезвычайных ситуаций;
- оптимизация энергопотребления;
- организация слаженной работы службы охраны, дежурных, рецепции и парковки;
- утилизация вторичных ресурсов согласно действующим нормам законодательства;
- заключение договоров страхования;
- маркетинговое продвижение объекта недвижимости.

Фасилити-менеджмент-компания, используя современные принципы и формы управления, дает возможность руководящему звену сконцентрироваться на основном бизнесе, несет гарантийные обязательства и материальную ответственность за качество выполняемых работ.

Таким образом, внедрение системы фасилити-менеджмента объекта недвижимости позволит оптимизировать управление объектом таким образом, что затраты на различные ресурсы будут минимизированы, что позволит сократить многочисленные затраты.

ЛИТЕРАТУРА

1. Что такое Фасилити менеджмент в структуре управления недвижимостью: портал «Shen» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://shen.ua/ru/obzor-i-analitika-otrasli/chtotakoe-facility-management/> – Дата доступа: 09.04.2020.

2. Schulte, K.W. Handbuch Corporate Real Estate Management 2, aktualisierte und erweiterte Aufl / K.W. Schulte, W. Schäfer. – Köln, 2004. – 350 с.