

Студ. Д.Г. Гетманович
Науч. рук. ст. преп. А.И. Евлаш
(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ СИСТЕМЫ FACILITY MANAGEMENT

Facility management – это управление недвижимостью, эффективная программа по поддержанию требований здания, рациональное использование всех ресурсов, снижение эксплуатационных затрат и повышение прибыли предприятия [1].

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).

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].

Важнейший аспект фасилити-менеджмента – взаимоотношения между собственником и пользователем объекта недвижимости (здания). Оба они имеют различные точки зрения на имеющуюся у них в распоряжении недвижимость и ожидают противоположных результатов. Собственник (инвестор) рассматривает здание как объект инвестиций. Пользователь же, напротив, ожидает оптимального хода производственных процессов, протекающих в здании, сервиса соответствующего качества, а главное – низких затрат.

Фасилити-менеджмент обладает рядом важных преимуществ:

– экспертный подход. Управляющие компании обладают полным набором возможностей для решения множественных задач. Они содержат в своем штате квалифицированных специалистов, имеющих необходимые сертификаты, которые гарантируют высокое качество

предоставления услуг;

- наличие у управляющей компании комплекта оборудования, необходимого для выполнения тех или иных работ;

- оперативное устранение неполадок. В договоре об обслуживании можно указать сроки реагирования управляющей компании на обращения заказчика. В таком случае все риски будут застрахованы условиями соглашения;

- прозрачная структура расходов и снижение затрат. Грамотный подход к обслуживанию недвижимости способствует экономии средств. Расходы распределяются на длительное время, а необходимость финансовых вложений в проведение срочного ремонта исключается;

- устранение рисков взаимодействия с контролирующими органами. Все обязанности и ответственность по соблюдению установленных норм возлагаются на исполнителя;

- страхование деятельности управляющей компании. В случае причинения ущерба поставщик услуг возмещает заказчику убытки в то время как штатному сотруднику можно только вынести выговор.

Стратегии и мероприятия фасилити-менеджмента разрабатываются в зависимости от целей организации и могут сильно отличаться друг от друга. Для них характерна единая концепция использования всех материальных ресурсов в комбинации с тремя составляющими фасилити-менеджмента. Это создает дополнительные возможности экономии, так как после оптимизации основных производственных процессов, укрепления руководства предприятием остается только минимизировать использование его материальных ресурсов. Для отечественных компаний введение элементов фасилити-менеджмента необходимо для того, чтобы научиться извлекать дополнительную прибыль из имеющихся в их распоряжении ресурсов. Данный вид менеджмента облегчает трудовую деятельность предприятий, делает её проще, а услуги предоставляет качественнее.

ЛИТЕРАТУРА

1. Талонов А.В. Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата / А.В. Талонов. – Москва: Юрайт, 2016. – 411 с.

2. Что такое Фасилити менеджмент в структуре управления недвижимостью: портал «Shen» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://shen.ua/ru/obzor-i-analitika-otrasli/chto-takoe-facility-management/> – Дата доступа: 10.04.2022.