

**rcsc** Российский Совет  
Торговых Центров

## Управляющие компании и государственные органы

Новое для собственника недвижимости и УК  
в связи с подготовкой проекта

ФЗ ОБ ОБЩЕМ ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГЛАМЕНТЕ «О  
БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ,  
СООРУЖЕНИЙ И БЕЗОПАСНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ  
ПРИЛЕГАЮЩИХ К НИМ ТЕРРИТОРИЙ»





В 2013 вступили в силу изменения в ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ КОДЕКСЕ (ГСК) РФ, регламентирующие деятельность по эксплуатации зданий и сооружений (см. Приложение 1)

Требования Градостроительного Кодекса (ГСК)	Решения УК «ТРЦ Гагаринский»
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Глава 6. «Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства».</li> <li>• ст.48 ч.12 «п.10_1 <u>требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства</u>».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• УК готовит дополнения в разделе своей системы корпоративных стандартов (СКС) или СТО (стандарт организации): «Правила безопасной эксплуатации здания ТРЦ и безопасного использования прилегающей к нему территории».</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Глава 6_2. «Эксплуатация зданий, сооружений».</li> <li>• В статье 55_24 «Требования законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений».</li> <li>• П.5 «<u>Эксплуатация зданий, сооружений, в том числе содержание автомобильных дорог, должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов</u>».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• УК внесла дополнения и уточнения в СКС из текстов ГСК и технических регламентов определяющие <u>минимально необходимые требования к безопасной эксплуатации здания ТРЦ</u> и к безопасному использованию прилегающей к нему территории, а также определяющие <u>параметры «надлежащего технического состояния здания»</u>.</li> <li>• Для выполнения обязательных требований всех пунктов статьи 55_24 УК готовит соответствующие <u>дополнения в «Соглашение об управлении ТРЦ»</u> из выше приведенных уточнений.</li> <li>• УК выпустила <u>приказ</u> о назначении Управляющего ТРЦ (руководителя службы эксплуатации) ответственным за эксплуатацию ТРЦ.</li> </ul>

# Проекты Общего технического регламента «О безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасном использовании прилегающих к ним территорий»

Вариант 1. (см. Приложение 2)	Вариант 2. (см. Приложение 2)
<p style="text-align: right; font-size: small;">Вносится Правительством Российской Федерации Проект</p> <p style="text-align: center;"><b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБЩИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ "О БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И БЕЗОПАСНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРИЛЕГАЮЩИХ К НИМ ТЕРРИТОРИЙ" Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ Статья 1. Цели и сфера применения</b></p> <p>1) Федеральный закон принимается в целях защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, государственного и муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни, здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей.</p> <p>2) В сферу настоящего Федерального Закона попадают процессы эксплуатации всех видов эксплуатируемых зданий, строений и сооружений [далее - зданий (строений, сооружений)] и используемых прилегающих к ним территорий, включая жилые, общественные и промышленные.</p> <p>3) Настоящий Федеральный Закон устанавливает исчерпывающий перечень процессов эксплуатации здания (строения, сооружения) и используемой прилегающей к нему территории, в том числе процессов эксплуатации оборудования, для которого Федеральными законами в области безопасности не установлены минимально необходимые требования безопасной эксплуатации в составе эксплуатируемого здания (строения, сооружения) и прилегающей к нему территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- процессы эксплуатации по назначению;</li> <li>- процессы перевода в новое назначение;</li> <li>- процессы использования помещений;</li> <li>- процессы технического обслуживания и текущего ремонта;</li> <li>- процессы использования инженерного оборудования;</li> <li>- процессы использования прилегающей территории;</li> <li>- процессы предупреждения и ликвидации несоответствия требованиям.</li> </ul> <p>4) В сферу применения Федерального Закона попадают периоды эксплуатации здания (строения, сооружения) с момента ввода в эксплуатацию до момента вывода из эксплуатации, за исключением, периодов военного положения и чрезвычайных ситуаций, в том числе во время пожаров, наводнений и во время других ситуаций, которые регулируются Федеральным законодательством в особом порядке.</p> <p>Приемка и ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений осуществляются при условии соответствия процессов их эксплуатации требованиям настоящего Федерального закона.</p> <p>Участие Федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль (надзор) в приемке, вводе (оценке и выводе) зданий, строений, сооружений в эксплуатацию определяется их компетенцией, установленной в соответствии с действующим законодательством и правовыми актами соответствующих органов государственной власти.</p> <p>Датой ввода в эксплуатацию (вывода из эксплуатации) зданий, строений, сооружений является дата подписи разрешения на ввод в эксплуатацию (предписаний на вывод из эксплуатации) зданий, строений, сооружений уполномоченным сотрудником федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного надзора в соответствующей сфере.</p> <p>5) Настоящий Федеральный Закон применяется исключительно к процессам эксплуатации здания (строения, сооружения), завершившего стадии инженерных изысканий, проектирования и строительства (реконструкция, или капитальный ремонт) и обеспечивающих его безопасную эксплуатацию. Эксплуатация считается незаконной для здания (строения, сооружения), не завершившего надлежащим образом указанные стадии.</p> <p>6) Настоящий Федеральный Закон не распространяется на сферу подготовки и аккредитации специалистов в соответствующих сферах эксплуатации зданий, строений, сооружений и используемых прилегающих к ним территорий.</p>	<p style="text-align: right; font-size: small;">Проект Вносится Правительством Российской Федерации</p> <p style="text-align: center;"><b>Федеральный Закон</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ОБ ОБЩЕМ ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГЛАМЕНТЕ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>«О БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И БЕЗОПАСНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРИЛЕГАЮЩИХ К НИМ ТЕРРИТОРИЙ»</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b></p> <p><b>Статья 1. Цели и сфера применения Федерального закона</b></p> <p>1. Федеральный закон «Об общем техническом регламенте «О безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасном использовании прилегающих к ним территорий» (далее Федеральный Закон) принимается в целях защиты жизни и здоровья людей, имущества физических лиц, государственного и муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни, здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей.</p> <p>2. В сферу применения Федерального Закона попадает эксплуатируемая технически сложная строительная продукция, как объект технического регулирования, а именно: все виды эксплуатируемых зданий, строений и сооружений, включая жилые, общественные и промышленные, отнесенные к категории опасных, а также опасные особенности использования прилегающих к ним территорий (далее эксплуатируемые объекты).</p> <p>3. В сферу применения Федерального Закона попадают периоды эксплуатации объекта с момента его ввода в эксплуатацию до момента его сноса или утилизации, за исключением периодов военного положения и чрезвычайных ситуаций, в том числе во время пожаров, наводнений и во время других ситуаций, которые регулируются Федеральным законодательством в особом порядке.</p> <p>4. В сферу применения Федерального Закона попадает техническое и технологическое оборудование эксплуатируемых объектов, для которых Федеральными законами в области безопасности не установлены минимально необходимые требования безопасной эксплуатации в составе эксплуатируемых объектов, в том числе: промышленной, пожарной, экологической, радиационной, электротехнической и прочей.</p> <p>5. Настоящий Федеральный Закон применяется исключительно к эксплуатируемым объектам, завершившим стадии надлежащего выполнения инженерных изысканий, проектирования, строительства, или реконструкции, или капитального ремонта в соответствии с действующим Федеральным законодательством для указанных стадий существования зданий, строений, сооружений и прилегающих территорий. Стадии выполнения инженерных изысканий, проектирования, строительства, или реконструкции, или капитального ремонта, а также сноса или утилизации объектов не входят в сферу применения настоящего Федерального закона.</p> <p>6. Федеральный Закон устанавливает для исполнения субъектами (эксплуатационник(и) - физические или юридические лица, и пользователь(и) - физические и/или юридические лица) минимально необходимые требования, ненадлежащее осуществление которых вызывает или может вызвать аварии эксплуатируемых объектов и их негативные последствия.</p> <p>7. Для эксплуатационников настоящий Федеральный Закон устанавливает виды процессов эксплуатации объекта: проверка и оценка данных об объекте и информирование пользователей о состоянии объекта, управление функционированием объекта и поддержание его работоспособного состояния, осуществление технического обслуживания объекта и текущего ремонта объекта, несоответствие которых настоящему Федеральному Закону влекут к ущербу (вреду).</p>

## Обязанности ответственного за эксплуатацию ТРЦ, журнал эксплуатации ТРЦ, положение о службе эксплуатации

Требования Градостроительного Кодекса (ГСК)	Решения УК «ТРЦ Гагаринский»
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Статья 55_25.</b> «Обязанности лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения».</li><li>• <b>п. 1.</b> ... <u>лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является собственник здания, сооружения или лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) ...</u></li><li>• <b>п. 5.</b> Если иное не предусмотрено федеральным законом, <u>лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, обязано вести журнал эксплуатации здания, сооружения, в который вносятся сведения ...</u></li><li>• <b>п. 6.</b> <u>Форма журнала эксплуатации здания, сооружения и требования к ведению такого журнала устанавливаются федеральным органом исполнительной власти ...</u></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Собственники ТРЦ «Гагаринский» привлекают лицо (УК)</b> для обеспечения безопасной эксплуатации здания/сооружения <u>на основании договора.</u></li><li>• <b>УК</b> взяла за основу соответствующие определения из ст. 55_25 при формировании и утверждении корпоративного документа «<b>Обязанности ответственного за эксплуатацию ТРЦ</b>».</li><li>• Для корректировки и дополнения содержания <b>журнала эксплуатации ТРЦ</b> УК использует <u>рекомендации приведённых выше проектов Общих технических регламентов.</u></li><li>• Для автоматизации процесса заполнения журнала эксплуатации ТРЦ УК <b>изучила рынок ИТ продуктов</b> и готовит <u>предложение собственникам ТРЦ для внедрения соответствующего программного обеспечения.</u></li></ul>

## Обязанности Ответственного за безопасную эксплуатацию здания ТРЦ и использование прилегающей к нему территории

1. Ответственным за безопасную эксплуатацию (эксплуатационник) здания торгово – развлекательного центра (включая инженерные системы и оборудование) и безопасное использование прилегающей к нему территории (далее ТРЦ) является сотрудник предприятия, который назначен Приказом руководителя предприятия (УК), владеющего ТРЦ на основании договора в целях обеспечения безопасной эксплуатации ТРЦ.
2. Ответственный за эксплуатацию ТРЦ обязан получить у собственника ТРЦ результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения ТРЦ, иную необходимую для эксплуатации ТРЦ документацию.
3. Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию, по поддержанию надлежащего технического состояния ТРЦ (включая необходимые наблюдения, осмотры, профилактические работы) должны определяться в соответствии с проектной документацией, результатами контроля за техническим состоянием зданий, сооружений (включая инженерные системы и оборудование) индивидуально для ТРЦ исходя из условий его строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации, а также отвечать минимальным необходимым требованиям безопасной эксплуатации ТРЦ.
4. Ответственный за эксплуатацию ТРЦ обязан вести журнал эксплуатации (паспорт) ТРЦ, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга оснований здания, сооружения, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию ТРЦ, о проведении текущего ремонта ТРЦ, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации ТРЦ нарушений, сведения об устранении этих нарушений.
5. Ответственный за эксплуатацию ТРЦ готовит и утверждает у руководителя предприятия (УК) положение о службе эксплуатации ТРЦ и форму журнала эксплуатации (паспорта) ТРЦ, а также требования к ведению такого журнала.
6. Ответственный за эксплуатацию ТРЦ обязан своевременно извещать при эксплуатации ТРЦ о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на ТРЦ руководителя УК, собственника ТРЦ и органы государственного контроля (надзора), если за эксплуатацией ТРЦ в соответствии с федеральным законодательством осуществляется государственный контроль (надзор).
7. В случае перемены лица, ответственного за эксплуатацию ТРЦ, лицо, которое являлось ответственным за эксплуатацию ТРЦ, обязано передать новому лицу, ответственному за эксплуатацию ТРЦ, в течение десяти дней журнал эксплуатации ТРЦ, выданные уполномоченными органами исполнительной власти предписания об устранении выявленных в процессе эксплуатации ТРЦ нарушений, акты проверки выполнения уполномоченными органами исполнительной власти указанных предписаний, рекомендации органа местного самоуправления, направленные в соответствии с частью 11 статьи 55.24 Градостроительного Кодекса, иные документы, подтверждающие выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю, текущему ремонту ТРЦ.



# Положение о службе эксплуатации объектов недвижимости

## 1. Общие положения

1.1. Положение о службе эксплуатации объектов недвижимости (далее, Положение) является локальным нормативным актом предприятия (далее, Управляющей компании - УК), определяет состав, цели, задачи, функции, статус, место службы эксплуатации объектов недвижимости в организационной структуре УК, права и сферу ответственности её сотрудников.

1.2. В своей деятельности сотрудники службы эксплуатации объектов недвижимости руководствуются действующим законодательством РФ, настоящим Положением, приказами и распоряжениями руководителя УК, иными локальными нормативными актами УК для организации эффективной и безопасной эксплуатации объектов недвижимости (включая эксплуатацию инженерных систем и оборудования) и надлежащего использования прилегающих к ним территорий.

1.3. Часть функций службы эксплуатации объектов недвижимости Предприятие может передать внешним аутсорсинговым организациям по договорам.

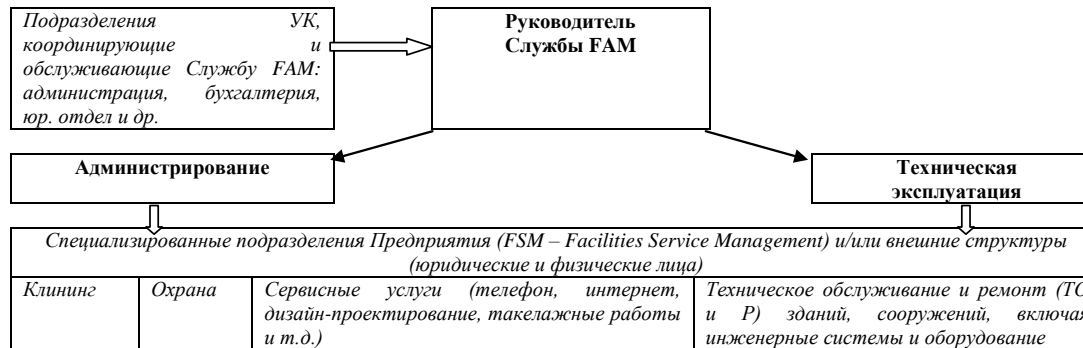
## 2. Структура и состав службы эксплуатации объектов недвижимости

2.1. Служба эксплуатации объектов недвижимости (далее, Служба или Служба FAM – Facilities Assets Management) является структурным подразделением УК и находится в непосредственном подчинении руководителя УК.

2.2. Структура и численный состав Службы утверждается и изменяется руководителем УК по представлению руководителя Службы с учётом объёма и степени сложности задач, решаемых Службой.

2.3. Службу возглавляет руководитель службы эксплуатации объектов недвижимости (руководитель Службы).

2.4. Структурная схема функционирования службы эксплуатации объектов недвижимости



2.5. Должностные обязанности и квалификационные требования к сотрудникам Службы определяются их должностными инструкциями (функциональными обязанностями).

2.6. Служба осуществляет свою деятельность во взаимодействии с другими подразделениями УК и внешними структурами (физическими и юридическими лицами).

## 3. Цели, задачи и функции службы эксплуатации объектов недвижимости

Основной целью Службы является соответствие её деятельности правилам и нормам безопасной эксплуатации объектов недвижимости (включая эксплуатацию инженерных систем и оборудования), а также стандартам управления инфраструктурой (FM - Facilities Management) для обеспечения эффективной деятельности УК.

3.1 Основными задачами деятельности Службы являются:

3.1.1 Организация и сопровождение работ служб УК или аутсорсинговых компаний по эксплуатации объектов недвижимости - зданий, сооружений (включая эксплуатацию инженерных систем и оборудования) и использованию прилегающей к ним территории, а также по проектированию (включая изыскания), строительству, приёмке в эксплуатацию, монтажу, наладке, ремонту, реконструкции, модернизации, реновации и утилизации (сносу).

3.1.2 Обеспечение комфортного (уютного и безопасного) выполнения бизнес-процессов, протекающих на объектах недвижимости, и повышение качества услуг FM.

3.1.3 Обеспечение экономической эффективности использования выделенных ресурсов для решения задач и выполнения соответствующих функций Службы.

3.2 Для эффективного решения основных задач Служба осуществляет следующие функции:

3.2.1. Для выполнения задач п. 3.1.1:

- организация осмотров (ежедневных, периодических - плановых и внеочередных) и технического контроля (надзора, проверок) за объектами недвижимости (включая инженерные системы и оборудование) и проводимыми на них работами;



# Положение о службе эксплуатации объектов недвижимости

- анализ технического состояния объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование), подготовка технических условий и разработка нормативов (корпоративных стандартов) по уходу, надзору, обслуживанию и ремонту объектов недвижимого имущества;
- подготовка технических условий для организации и проведения безопасной эксплуатации объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование), разработка проектной документации на проведение работ по эксплуатации и модернизации объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование), ведение всей необходимой технической документации, включая технические и эксплуатационные паспорта, а также договорную и исполнительную документацию;
- планирование (оперативное, среднесрочное и долгосрочное) закупок ЗиП (запчастей и принадлежностей), оборудования и работ по безопасной эксплуатации (техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту) объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование), а также выбор поставщиков и подрядчиков с последующим заключением и сопровождением договоров (соглашений);
- организация и обеспечение соответствия состояния объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование) санитарно-гигиеническим, экологическим, архитектурно-градостроительным, противопожарным требованиям, требованиям защиты от несанкционированного проникновения, требованиям промышленной и антитеррористической безопасности; обеспечение соответствия техническим правилам и нормам безопасной эксплуатации всех результатов реализации Службой составляющих процесса эксплуатации объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование) на основе их надлежащего обслуживания, ремонта, ухода и надзора: *эксплуатация по назначению, перевод в новое назначение, использование помещений, техническое обслуживание и ремонт, использование инженерного оборудования, использование прилегающей территории, предупреждение и ликвидация несоответствия требованиям;*
- контроль и координация процессов эксплуатации объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование): *организация работы диспетчерской службы, своевременное предупреждение и ликвидация аварийных ситуаций, контроль объёма и качества услуг по безопасной эксплуатации (материалов, режимов и других параметров качества, включая коммунальные услуги), подготовка и предоставление собственникам объектов недвижимости и государственным контрольным службам установленных законодательством РФ и договорами (соглашениями) об оказании услуг отчёта о выполнении работ и мероприятий, прочее информирование собственников, обеспечение взаимодействия всех участников процесса безопасной эксплуатации, документирование всех процессов эксплуатации.*

## 3.2.2 Для выполнения задач п.3.1.2:

- организация и предоставление услуг FM: *работы по передаче и приёмке помещений арендаторов, клининговые услуги (уборка помещений и территории, вывоз мусора и т.д.), сопровождение (пилотаж) работ пользователей помещений (собственников и/или арендаторов) по обустройству помещений и рабочих мест, управление эвакуацией и переездами, управление сетями ЭВМ и связи, оптимальное размещение на объекте недвижимости оборудования и персонала, поставка (закупка) мебели, продуктов, канцтоваров, материалов для обслуживания процессов FM, организация отдыха и питания, обеспечение комфорта и уюта (планировка, дизайн, размещение мебели и т.п.), соблюдение социологических и высоких экологических стандартов, устранение имущественных конфликтов с соседями, консалтинг и взаимодействие с государственными и муниципальными структурами власти, организация собраний, конференций и приём (встреча) делегаций, создание имиджа организации у сотрудников и во внешнем окружении, организация парковки транспорта и контроля перемещения (доступа) персонала к различным объектам, организация операций с объектами недвижимости, организация постоянного обучения и повышения квалификации персонала Службы, обеспечение выполнения правил внутреннего распорядка на объектах недвижимости;*

- оценка состояния объектов недвижимости и качества услуг FM;
- разработка программ повышения качества услуг FM на объектах, повышение культуры эксплуатации объектов недвижимости;
- реализация программ повышения качества услуг FM на объектах при условии максимального кросс-функционального взаимодействия сотрудников и подразделений Предприятия.

## 3.2.3 Для выполнения задач п.3.1.3:

- рациональное и эффективное использование ресурсов (энергосбережение, повышение качества услуг при снижении их стоимости и т.п.), применение инновационных технологий;
- квалифицированное составление смет на работы по эксплуатации объектов недвижимости, бизнес-планов, технико-экономических обоснований и бюджетирование;
- повышение сроков службы объектов недвижимости;
- подготовка концепций развития объектов недвижимости.

## 4. Права сотрудников службы эксплуатации объектов недвижимости

Сотрудники Службы в пределах компетенций, установленных их должностными инструкциями, имеют право:

4.1. Знакомиться с проектами решений руководства УК, касающимися деятельности Службы.

4.2. Вносить на рассмотрение руководства УК предложения по совершенствованию работы, связанной с выполнением функций и решением задач, предусмотренных настоящим Положением.

4.3. В пределах своей компетенции сообщать своему непосредственному руководителю обо всех выявленных недостатках и несоответствиях технического состояния объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование) и прилегающих к ним территорий, вносить предложения по их устранению.

4.4. Запрашивать и получать у руководителей и работников структурных подразделений УК сведения и документы, необходимые для выполнения своих функций.

# Положение о службе эксплуатации объектов недвижимости

- 4.5. Вести переписку с органами государственной власти и местного самоуправления, с другими структурными подразделениями УК и внешними организациями по вопросам, отнесённым к компетенции Службы.
- 4.6. Представительствовать от имени УК в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления, с другими организациями по вопросам, отнесённым к компетенции Службы.
- 4.7. Давать структурным подразделениям УК и другим пользователям помещений объектов недвижимости, относящихся к зоне ответственности Службы, указания по соблюдению противопожарных норм и правил, правил внутреннего распорядка и правил по обустройству помещений и пользователями
- 4.8. Присутствовать и принимать участие в совещаниях, собраниях, связанных с вопросами развития УК и качества оказания услуг Службы, а также по вопросам определения стоимости услуг по эксплуатации объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование) и использования прилегающей к ним территории, а также по другим вопросам, относящимся к компетенции Службы.

## 5. Обязанности сотрудников службы эксплуатации объектов недвижимости

Сотрудники Службы, в пределах компетенций, установленных их должностными инструкциями (функциональными обязанностями), обязаны:

- 5.1. При осуществлении своей деятельности должны соблюдать требования действующего законодательства РФ и локальных актов УК.
- 5.2. Руководствоваться в своей деятельности планами проведения работ, утверждёнными руководителем УК, и, учитывая изменения.
- 5.3. Рационально использовать предоставленные и имеющиеся ресурсы и полномочия, при осуществлении своих функций руководствоваться принципами экономической эффективности и соответствия положительному имиджу УК.
- 5.4. Готовить и предоставлять сведения и материалы, необходимые структурным подразделениям УК, для решения стоящих перед ними задач.
- 5.5. Проводить регистрацию в приложении к техническому паспорту (в эксплуатационном паспорте) и соответствующее документирование в период эксплуатации объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование) и используемой прилегающей к ним территории по процессам эксплуатации для:
  - оценки соответствия процессов эксплуатации объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование) сроку их службы и/или ресурсу, а также установленным периодам технического обслуживания и текущих ремонтов;
  - оценки соответствия проведения технического обслуживания, текущих ремонтов и периодических проверок;
  - оценки соответствия процессов безопасной эксплуатации объектов недвижимости (см. п. 3.2) требованиям нормативно-технической документации действующей в РФ.

## 6. Внутренние коммуникации службы эксплуатации объектов недвижимости

- 6.1. Распоряжения руководителя Службы и руководителя УК являются обязательными для исполнения всеми сотрудниками Службы, могут быть доведены до сотрудников Службы как в устной, так и в письменной формах. Распоряжения должны быть ясными, исключающими двойственность их толкования, соответствовать компетенции (должностным обязанностям и полномочиям) исполнителей и содержать указание срока их исполнения.
- 6.2. Информация, предоставляемая сотрудниками Службы, об исполненных распоряжениях, может быть представлена как в письменной, так и в устной форме.
- 6.3. Для качественного и оперативного выполнения своих задач Служба может осуществлять взаимодействие с другими структурными подразделениями УК на уровне непосредственных исполнителей в пределах их компетенции, а в случае возникновения разногласий, несоблюдения либо нарушения установленных сроков исполнения – на уровне руководителей соответствующих структурных подразделений УК.
- 6.4. При согласовании вопросов финансирования и необходимости проведения плановых и внеплановых работ сотрудники Службы осуществляют взаимодействие с другими структурными подразделениями УК на основе регламентов соответствующих алгоритмов (локальных нормативных документов УК).

## 7. Ответственность службы эксплуатации объектов недвижимости

Служба в лице своих сотрудников и в пределах их компетенции отвечает за:

- 7.1. Качественное выполнение своих задач и функций, состояние и ведение учёта и отчётности в соответствии с установленным в УК порядком.
- 7.2. Обеспечение следующих результатов деятельности Службы:
  - 7.2.1. Бесперебойное техническое сопровождение эксплуатации объектов недвижимости.
  - 7.2.2. Достижение целевых показателей удовлетворённости Заказчиков качеством оказания услуг.
  - 7.2.3. Исполнение смет и бюджетов, связанных с техническим сопровождением эксплуатации объектов недвижимости.
- 7.3. Обеспечение соответствия законодательству РФ деятельности Службы.
- 7.4. Предоставление своевременной и достоверной информации, необходимой для обеспечения текущей деятельности и развития УК.
- 7.5. Обеспечение конфиденциальности информации, являющейся коммерческой тайной.

Служба в лице своих сотрудников и в пределах их компетенции несет ответственность за:

- 7.6. Несоответствие минимально необходимым требованиям безопасной эксплуатации и за ущерб перед физическим и/или юридическим лицом, являющимся потерпевшим, от несоответствия процессов эксплуатации объекта недвижимости и используемой прилегающей к ним территории с учётом объёма обязательств, принятых на себя до момента аварии или причинения ущерба.
- 7.7. Бездействие, проявленное в вопросах выполнения требований настоящего Положения, и невыполнение предписаний эксплуатационных служб и органов надзора и контроля по устранению нарушений правил технической эксплуатации объектов недвижимости (включая инженерные системы и оборудование).

## Процессы для обеспечения минимально необходимых требований безопасной эксплуатации зданий, сооружений и безопасного использования прилегающей к ним территории

1. Техническая экспертиза Объекта, включающая оценку соответствия процессов эксплуатации зданий, строений и прилегающих к ним территорий, для подготовки технических условий, определяющих минимальные необходимые требования к Объектам, в том числе требования ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ:
  - механической безопасности;
  - пожарной безопасности;
  - безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
  - безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
  - безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
  - доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
  - энергетической эффективности зданий и сооружений;
  - безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.
2. Подготовка технических условий, обеспечивающих соответствие эксплуатируемого объекта требованиям Федерального законодательства, требованиям специальных технических регламентов на конкретные виды инженерного оборудования и машин (сетей, приборов) и на отдельные стадии их жизненного цикла, а также требованиям паспорта объекта.
3. Подготовка технических заданий на осуществление технической эксплуатации Объекта, включающие кроме паспортных данных по Объекту, границ эксплуатационной ответственности, технических условий и условий проведения тендера обязательно минимальные необходимые требования к перечисленным ниже процессам, учитывающим особенности эксплуатации объекта по назначению:
  - процесс консалтинга и взаимодействия с внешними организациями (поставщиками энергоресурсов, органами, осуществляющими эксплуатационный контроль и пр.);
  - процессы аттестации персонала эксплуатирующей организации;
  - процессы технического обслуживания и текущего ремонта;
  - процессы использования помещений;
  - процессы использования инженерных систем и оборудования;
  - процессы обеспечения пожарной безопасности;
  - процессы использования прилегающей территории;
  - процессы перевода Объекта в новое функциональное назначение (при необходимости);
  - процессы предупреждения и ликвидации несоответствия требованиям безопасной эксплуатации Объекта, к обеспечению безопасности материалов и изделий, применяемых на Объекте в процессе эксплуатации;
  - процессы, обеспечивающие экологическую безопасность окружающей среды Объекта;
  - специальные процессы подготовки Объекта к сезонной эксплуатации;
  - специальные процессы технического обслуживания Объекта на основе средств автоматизации и диспетчеризации с помощью систем BMS (Building Management System) при обязательном устранении аварийных ситуаций в минимальные сроки, установленные ФЗ, и, согласованные с собственником Объекта;
  - специальные процессы содержания и использования технических помещений Объекта;
  - специальные процессы содержания и защиты элементов конструкций и оборудования от разрушающих внешних воздействий;
  - специальные процессы по снижению шумов, повышению звукоизоляции, теплоизоляции и другим факторам, обеспечивающим жизнеобеспечение, безопасность движения и перемещение (комфортное пребывание) людей на Объекте и эффективное ведение бизнеса пользователями Объекта;
  - специальные процессы по обеспечению надежного освещения проездов и тротуаров на используемой прилегающей территории;
  - специальные процессы по обеспечению надёжной работы систем контроля, управления, сигнализации и противоаварийной автоматической защиты;
  - специальные процессы по обеспечению безопасности объекта на стадии ввода в эксплуатацию и на стадии ликвидации (сноса) Объекта (при необходимости).
4. Подготовка и подписание договора на техническую эксплуатацию Объекта с заполненной формой бюджета, сервисными планами, графиками ТО и ТР, порядком отчетности и документирования процесса технической эксплуатации, другими приложениями, являющимися неотъемлемой частью этого договора.
5. Реализация технической эксплуатации Объекта в соответствии с условиями договора при постоянном контроле параметров качества выполнения соответствующих обязательств по этому договору.
6. Периодическая оценка результатов технической эксплуатации Объекта (оценка соответствия технического состояния Объекта) и оперативная корректировка (при необходимости) и пересогласование проведения необходимых мероприятий по надлежащему выполнению требований к безопасности Объекта.

## Сбалансированность цели, структуры и процессов СКС

### Сбалансированность цели СКС

Цели для УК на предприятии определяет его собственник. Поэтому цели УК и соответствующей СКС должны удовлетворять двум основным требованиям:

1. Соответствовать требованиям действующего в РФ законодательства.
2. Соответствовать требованиям (потребностям) собственника (-ов) предприятия.

1. Структура законодательства РФ и регламентов в эксплуатации (FM, FS)	2. Структура потребностей собственника (-ов) предприятия
<p>1.1. <u>Конституция РФ</u> принимается на референдуме РФ.</p> <p>1.2. <u>Кодексы</u> утверждаются как законодательные акты РФ.</p> <p>1.3. <u>ФЗ «О техническом регулировании»</u> и <u>Технические регламенты</u> – утверждаются как законодательные акты РФ.</p> <p>1.4. <u>Национальные стандарты (ГОСТ Р и СП)</u> утверждаются «Росстандартом».</p> <p>1.5. <u>Правила, нормы и рекомендации</u> в области стандартизации – утверждаются в порядке, установленном Правительством РФ.</p> <p>1.6. <b>Стандарты организаций (СТО или СКС)</b> утверждаются решением руководства предприятия.</p> <p><i>Действующие в РФ международные соглашения (договоры) и соответствующие технические регламенты выше российских по приоритету. Например, <u>технические регламенты Таможенного союза</u> (Евразийского экономического сообщества).</i></p>	<p><b>1. БАЗОВЫЕ ПОТРЕБНОСТИ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>потребность в получении прибыли, обеспечивающей существование бизнеса;</i></li><li>• <i>потребность в экономической, правовой и технической безопасности.</i></li></ul> <p><b>2. ВЫСШИЕ ПОТРЕБНОСТИ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>потребность в конкурентоспособности и эффективности управления;</i></li><li>• <i>потребность в достижении высокого стандарта менеджмента и экономики качества.</i></li></ul> <p><b>3. МЕТАПОТРЕБНОСТИ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>потребность в лидерстве и расширении бизнеса;</i></li><li>• <i>потребность в реализации синергетического «Принципа Четырёх аттракторов» при достижении устойчивого развития предприятия («Целеполагание предприятия», «Баланс иерархии метасистемных переходов управления и гетерархии взаимодействия бизнес-единиц», «Завершенность и саморегуляция бизнес-процессов», «Срединный Путь и взаимосодействие сотрудников предприятия – синергия»);</i></li><li>• <i>потребность в автопоэзисе (творческая эволюция и создание системы-сети предприятий).</i></li></ul>

## Сбалансированность цели, структуры и процессов СКС

### Сбалансированность структуры и процессов СКС

Основные разделы структуры системы корпоративных стандартов (СКС):

1. «Эксплуатация зданий, сооружений и использование прилегающей к ним территории».
2. «Администрирование».
3. «Бюджетирование».

Все процессы обеспечения минимально необходимых требований безопасной эксплуатации объектов недвижимости должны отвечать требованиям как оптимального алгоритма с обратной связью, так и всем действующей в РФ нормативно-технической документации (НТД):

<i>Процессы безопасной эксплуатации объектов недвижимости</i>					
<i>ОПЫТ (НТД), МОТИВАЦИЯ И КОММУНИКАЦИЯ</i>					
1	2	3	4	5	6
Техническая экспертиза (ЕТО и т.п.)	Подготовка ТУ	Подготовка ТЗ	Договор, сервис планы, график ТО и Р (корректировка планов ТО и Р)	Выполнение условий договора и контроль результатов ТЭ	Отчетность (условия договора выполнены – выход, не выполнены – п.4)
<i>Мобилизующая часть</i>			<i>Результирующая часть</i>		

ЕТО – ежедневные технические осмотры;

ТУ – технические условия;

ТО и Р – техническое обслуживание и ремонты;

ТЭ – техническая эксплуатация.

**Устойчивость режима реализации процессов** зависит не только от внешних условий, но в большей степени от принятой на предприятии системы мотивации сотрудников и постоянного повышения их компетенции.

## Системные требования к выбору программного обеспечения

**Основные системные требования к программному обеспечению для управления процессом технической эксплуатации CAFM/CIFM (Computer Aided Facility Management / Computer Integrated Facility Management – системы автоматизации процессов фасилити менеджмента).**

- 1. Доминирующей целью приобретения IT-аксессуаров является повышение экономической эффективности и обеспечение безопасности процессов ТЭ.*
- 2. Иерархическая структура программного обеспечения должна обеспечивать крос-функциональность обмена данными.*
- 3. Информационное управление процессами ТЭ должно соответствовать алгоритму саморегуляции с обратной связью.*
- 4. Программное обеспечение должно позволять заказчику выбирать наиболее ему благоприятный (выгодный) режим осуществления процессов ТЭ.*

### **IT-аксессуары:**

**CAFM** от компании OMC (МД);

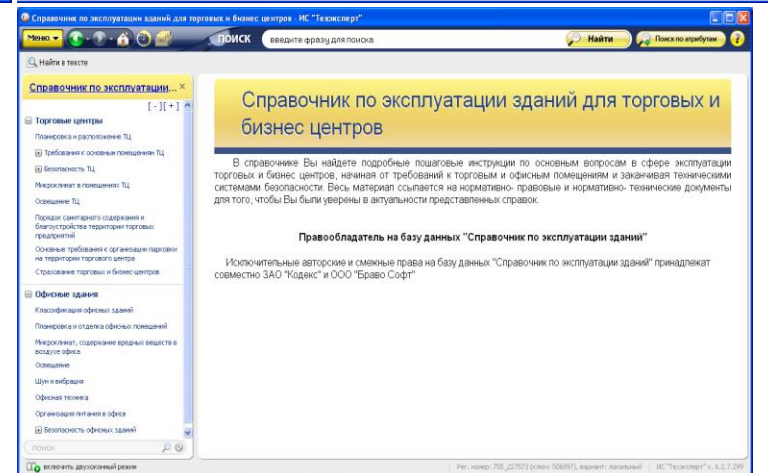
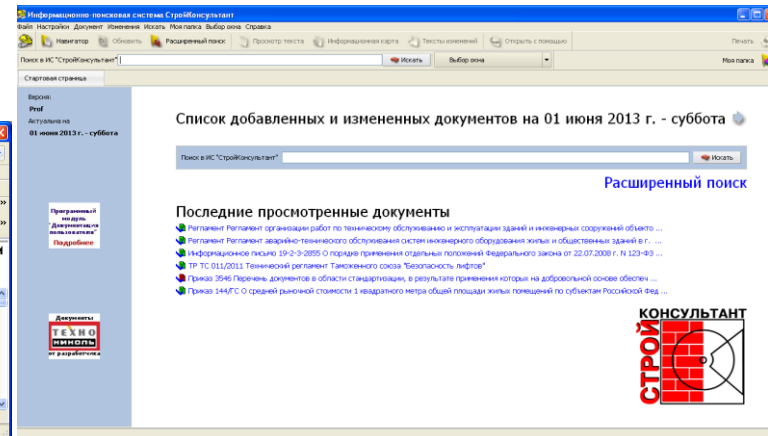
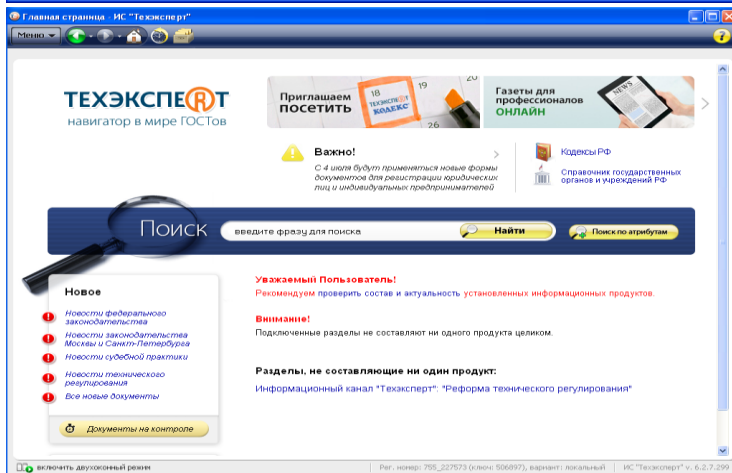
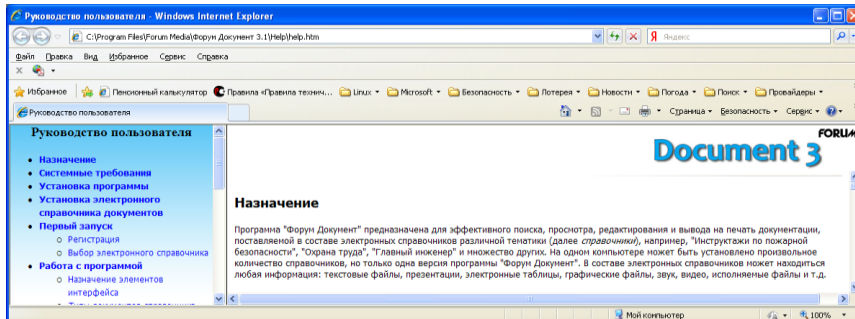
**Visual FM** от компании Loy&Hutz;

**ValMaster™ FM** от компании Интехнедвижимость.

Среди справочников по нормативным базам данных можно отметить недорогие продукты ООО «Издательство Форум Медиа», «Стройконсультант» и «Техэксперт».



# Системные требования к выбору программного обеспечения



## Приложение 1.

Градостроительный Кодекс гл 6.2, Ст 55, 24 -26

## Приложение 2.

Проекты Общих технических регламентов "О БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И БЕЗОПАСНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРИЛЕГАЮЩИХ К НИМ ТЕРРИТОРИЙ"