

ПРЕДИСЛОВИЕ

Необходимость выживания в условиях жесткой конкуренции современных рыночных отношений, особенно с учетом перспективы вступления России в ВТО, активно стимулирует внедрение в практику современных теорий и методов управления, технологий и технических решений. Мощнейшим и пока не используемым ресурсом экономического развития является невидная по причине своей децентрализованности, но громадная по масштабу отрасль эксплуатации недвижимого имущества.

Масштабы данной отрасли весьма впечатляющи. Например, по состоянию на 2001 год совокупный бюджет технического обслуживания и ремонтов недвижимости в Великобритании составлял около £30 млрд при средних годовых отчислениях в размере 2–4% от восстановительной стоимости. При таком бюджете, составляющем 5% ВВП Великобритании, эксперты свидетельствуют о постоянной тенденции ухудшения состояния недвижимости, особенно жилищного фонда.

Простые расчеты показывают, что, с учетом масштабов России, величины ее текущего ВВП и объемов недвижимого имущества, общая величина национального бюджета текущего обслуживания и ремонтов может составлять 8–12% ВВП, а общий бюджет эксплуатации недвижимого имущества с учетом санитарного содержания и коммунального обеспечения может составлять 25–30% ВВП. И только бюджетная «распыленность» по сотням миллионов объектов, принадлежащих предприятиям и организациям разных форм собственности, не позволяет представить целостную картину масштабов эксплуатации недвижимости.

В странах с развитой рыночной экономикой понимание необходимости концептуального изменения отношения к эксплуатации недвижимости сформировалось к началу 1990-х годов. Именно в этот период прокатившийся по миру серьезный экономический кризис стал катализатором появления новой парадигмы эксплуатации недвижимости, которая сместила акцент эксплуатации с обеспечения заданного технического состояния конструкций на обеспечение оптимальной среды для основной функции недвижимости.

Вот уже более 15 лет для абсолютного большинства предприятий и организаций в развитых странах рецепт выживания состоит в том числе в переносе современных методов и технологий управления бизнесом в сферу эксплуатации недвижимости. Процессный подход к организации и новые технологии выполнения работ, современные специализированные информационные системы, интенсивные научно-методические исследования на стыке технических и экономических дисциплин

плин, новые требования к профессиональному образованию и появление качественно новой синтетической профессии «менеджер по эксплуатации недвижимости» – вот только краткие штрихи к портрету современной эксплуатации недвижимости.

Сегодня наша страна имеет возможность воспользоваться опытом и ошибками других стран, тем самым обеспечив все условия для прорыва в темпах экономического развития. Но, для того чтобы эффективно использовать последние достижения науки и техники в отечественной практике эксплуатации недвижимости, необходимо обеспечить ряд важных условий, к которым относятся:

- 1) Знание и понимание исторических тенденций развития теории и практики эксплуатации недвижимости в России, как предпосылок возможностей для дальнейшего развития.
- 2) Знание и понимание научно-методических предпосылок современной теории и лучшей практики управления эксплуатацией недвижимости.
- 3) Адаптация лучших образцов зарубежной теории и практики управления эксплуатацией для их эффективного использования с учетом конструктивного опыта богатейшей отечественной школы эксплуатации.
- 4) Формирование специалиста совершенно нового качества, гармонично интегрирующего технические, экономические, социальные, юридические, финансовые, управленческие знания и навыки, – своеобразный сплав специалиста с дипломом МВА и дипломом инженера.
- 5) Разработка современных информационных технологий, обеспечивающих саму возможность применения новых подходов к управлению эксплуатацией недвижимости.
- 6) Создание новой отечественной школы ученых-практиков для новых направлений научных и прикладных исследований в области эксплуатационной надежности, эксплуатационной функциональности традиционных и современных строительных конструкций, материалов и инженерного оборудования.

Рассмотрение основных аспектов вышеперечисленных условий для создания в стране новой, по настоящему рыночной, экономики эксплуатации недвижимости является основным содержанием настоящей работы. Читатель не встретит обычной для абсолютного большинства работ по теме эксплуатации недвижимости практики многостраничной закомментированной перепечатки нормативных документов и фрагментов технологических карт на выполнение работ.

Современный объем и широта знаний рассматриваемого предмета весьма внушительны, и в этом состоит его главная особенность и трудность описания. Тем не менее автором сделана попытка представить материал в виде полного практического руководства для собственника недвижимости и менеджера по эксплуатации, которые ориентированы на максимизацию результатов использования недвижимости для достижения основных целей организации.

Первая часть работы посвящена анализу исторических предпосылок формирования современной отечественной отрасли эксплуатации недвижимости. Практически впервые за последние 130 лет восстановлены и рассмотрены связи поколений выдающихся отечественных ученых и инженеров, разорванные трагическими событиями нашей истории. В качестве одного из выводов предлагается тезис о практической неизменности характеристик нормативных подходов к эксплуатации в рассматриваемый период.

Вторая часть работы представляет результаты аналитического исследования самых современных тенденций в области методологии управления эксплуатацией недвижимости, включая терминологию, методические подходы, технологии организации и управления эксплуатацией. Здесь же рассмотрены общие вопросы теории надежности и приведены примеры ее применения к задачам эксплуатации недвижимости.

Третья часть работы содержит практические рекомендации по планированию эксплуатации недвижимости с учетом традиционной отечественной нормативно-методической базы и современных методов и технологий ее организации. Рассматриваются особенности выполнения планирования по каждой составляющей эксплуатации – техническому обслуживанию, ремонтам, санитарному содержанию и коммунальному обеспечению, в том числе с примерами расчетов.

Четвертая часть работы посвящена организационным вопросам управления эксплуатацией недвижимости, в том числе организационной структуре и функциям эксплуатационных служб, особенностям выбора между собственным и контрактным персоналом, организации труда рабочих и его мотивации.

Пятая часть работы представляет важнейшие вопросы проектирования эксплуатации недвижимости, которые являются краеугольным камнем стратегического планирования. Эксплуатация рассматривается в контексте обеспечения функциональной полезности, в контексте окружающей среды, в том числе в контексте экологии, «умных зданий» и сохранности исторических памятников. Особо выделен вопрос проектирования эксплуатации недвижимости в контексте экономики жизненного цикла. В мировой практике данный подход сегодня получает «второе

дыхание» и становится одним из основных техно-экономических инструментов принятия решений при эксплуатации недвижимости.

Шестая часть рассматривает вопросы информационного обеспечения процесса управления эксплуатацией недвижимости. Подробно рассматриваются особенности информации, информационных систем и информационных технологий управления эксплуатацией. Приводятся практические рекомендации в части профессионального описания технических и эксплуатационных характеристик недвижимости. Описаны практические шаги менеджера по эксплуатации при решении проблемы создания информационной системы. Рассматриваются возможности и целесообразность использования существующей нормативной базы, регламентирующей вопросы разработки информационных технологий.

В приложениях читатель найдет оригинальный справочный материал по теме, в том числе расчетные примеры планирования эксплуатации по составляющим элементам, классификаторы и формы отчетов для построения информационной системы управления эксплуатацией недвижимости.

Безусловно, настоящая работа не претендует на исчерпывающее описание всех сторон рассматриваемой дисциплины, не все имеющиеся авторские материалы нашли свое отражение, в том числе и вследствие объективных ограничений издательского процесса.

Автор надеется, что работа над данной тематикой, которая в ближайшие годы будет оставаться для него приоритетной, непременно позволит сделать следующие издания книги еще более полезными в сфере строительства эффективных систем управления эксплуатацией недвижимости. Автор будет признателен за конструктивную критику, замечания и предложения уважаемых читателей, которые непременно будут учтены в дальнейшей работе.