

УДК 332(07)

ГЛАДКИХ Л.Н., ст. преподаватель (КузГТУ)

КОЧНЕВ П.А., инженер (КузГТУ)

г. Кемерово, Россия

ВОЗМОЖНОСТИ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В настоящей статье рассмотрены предложения по организации управления административным зданием, используемым промышленным предприятием с целью ее наиболее эффективного использования и соответствия деятельности предприятия.

В целях наиболее эффективного использования объекта недвижимости собственником было принято решение передать его в управление. Управляющий осуществляет многостороннюю управленческую деятельность, включая постановку целей и определение задач, планирование, организацию и контроль с последующим мониторингом достижения поставленных целей. Проводит анализ и обоснование альтернативного, наиболее эффективного и максимально продуктивного использования собственности. Объект недвижимости должен создавать определенные функциональные возможности, необходимые его пользователям, а цель пользователя в лице владельца в получении дохода от эксплуатации объекта. Поэтому целями эксплуатации объекта промышленной недвижимости является максимизация долгосрочной рентабельности и минимизация затрат по содержанию объекта. Для достижения целей всех пользователей объекта недвижимости необходимо организовать эффективное управление его эксплуатацией.

Управление эксплуатацией понимается как управление процессами, связанными с самим объектом недвижимости и направленными на получение дохода от использования объекта путем предоставления необходимых услуг для организации производственных процессов. [1]

Рассматриваемым объектом управления является шестиэтажное нежилое здание, расположенное на территории Новокемеровской ТЭЦ (НК ТЭЦ).

Объект управления необходим для поддержания работоспособности производственных цехов и работающего в них персонала. Поэтому рассматривалось использование здания в качестве административного служебно-бытового назначения, наиболее рационального в данной ситуации и позволяющего улучшить работу НК ТЭЦ в целом.

Разработка бизнес-плана управления осуществляется на основе маркетинговых исследований, расчета количественных показателей и подтверждения экономической целесообразности проекта.

Была установлена следующая цель: разработать вариант использования здания с условием рациональной занятости площадей помещений, соотношения производственных потоков, обеспечение административно-бытовых условий труда занятого персонала. Для чего были поставлены задачи экспертизы технического состояния здания, анализа занятости помещений, набора бытовых услуг, позволяющих повлиять на улучшение производительности труда, выполняющих свои профессиональные обязанности работников предприятия, снизить трудозатраты и стоимость производства работ.

Проанализировав данную сферу деятельности, предложены рекомендации по наилучшему использованию помещений объекта. Первый и второй этажи СБК – душевые, предназначенные для гигиены рабочих, обслуживающих цеха.

С целью наилучшего и наиболее эффективного использования данного объекта предполагается произвести перепланировку 2 этажа здания, так как площади данного этажа практически не задействованы.

Данное решение было принято в результате сопоставления числа рабочих, обслуживающих объекты (в пределах 150 человек), количества душевых на этаже (26 душевых), пропускной способности душевых и времени принятия душа (не более 15 минут по правилам внутреннего трудового распорядка организации). Для гигиены рабочих вполне хватает 1 этажа здания. Второй этаж СБК предполагается использовать под прачечную, пошив и ремонт одежды, а также на оставшейся площади оборудовать склад одежды.

Анализ занятости помещений выявил отсутствие взаимосвязи и логистики производственных операций, выполняемых структурными подразделениями. По результатам исследований внесены предложения по использованию карты потоков при организации размещения производственных подразделений, отделов и рабочих мест.

По анализу опросных листов, предложенных работающему персоналу, разработаны предложения по размещению в здании на свободных площадях центра бытовых услуг, предусматривающего мастерские по ремонту обуви, одежды, пункт выездной торговли продуктами питания товарами народного потребления, в том числе по предварительным заявкам. Для руководства администрации внесено на рассмотрение предложение: разместить в перспективе центр дошкольного пребывания детей сотрудников предприятия.

Таким образом, настоящее управление рассматриваемым зданием в системе управления предприятием должно обеспечить соответствие не-

движимости, используемой предприятием по качеству, количеству, местоположению и издержкам, целям предприятия и ее наиболее эффективному использованию. Для того чтобы реализовать данную идею необходимо первым делом провести ремонтные работы.

В ходе проведения технической экспертизы и обследования здания сделано заключение, что общее техническое состояние несущих конструкций и основных элементов здания оценивается как ограниченно-работоспособное.

Обнаружены следующие дефекты. Вертикальные и горизонтальные трещины в узлах примыкания несущих конструкций к ограждающим конструкциям. Трещины по перегородкам в узлах их примыкания к несущим конструкциям (колоннам, плитам, ригелям). Трещины по швам между стеновыми панелями в узлах сопряжения с колоннами, преимущественно по верхним этажам здания, участки нарушения герметизации межпанельных швов.

Появление трещин вызвано динамическими воздействиями, передаваемыми на конструкции через фундаменты от работающего технологического оборудования вблизи здания. Выявлены участки замачивания, шелушения лакокрасочного покрытия и отслоение штукатурного слоя на внутренних поверхностях конструкций здания.

Обнаружены участки отслоения, выпадения керамической плитки на перегородках душевой 2-го этажа. Данный дефект вызван нарушением технологии отделочных работ. Толщина клея нанесенного на основание превышает допустимую величину в 2 раза (15 мм и более), что недопустимо по технологии.

Выявлены такие дефекты как: наклонная трещина по стеновой панели; шелушение окрасочного наружного слоя; стеновая панель повернута в плоскости стены; разрушение фактурного слоя стеновой панели; разрушение бетонной и асфальтной отмостки, следы замачивания цокольной панели здания, участками разрушение отделочного наружного слоя панели; коррозия стропильных конструкций кровли. Обнаружены деформации профлиста кровли с образованием дыр, с отрывом его от стропильных конструкций, участки неплотного прилегания листов друг к другу. На отдельных участках обнаружено отсутствие нахлестов профлистов, мелкие поры, нарушение примыкания. Профлист имеет низкий профиль (18 м), не соответствующий применению по назначению. Отсутствует жесткость профлиста.

Для безаварийной эксплуатации здания необходимо выполнить следующие мероприятия:

- установить маяки для наблюдения за состоянием трещин на наружных (внутренней поверхности) и внутренних стенах;
- установить осадочные репера на наружные стены и колонны;

- вести периодическое наблюдение за просадкой не менее 2-х раз в год (весной и осенью) с занесением в журнал наблюдений;
- выполнить замену кровельного покрытия (профлиста);
- выполнить антикоррозийную защиту стропильных конструкций кровли;
- вывести вентиляцию на кровлю;
- выполнить ремонт штукатурного слоя душевых, установить принудительную вентиляционную установку в помещении душевой по отдельному проектному решению;
- выполнить уплотнение швов между панелями;
- выполнить защитное цементно-песчаное покрытие раствором М100 по фактурному слою стеновой панели;
- выполнить ремонт отделочного слоя фасада.

Для исключения постоянного замачивания цоколя здания выполнить ремонт бетонной и асфальтной отмостки здания с соблюдением уклона «от здания».

Как любой сложный многоуровневый бизнес-процесс, управление недвижимостью несет в себе определенные риски, минимизация которых является первоочередной задачей управляющего.

Управляющий на этапе планирования должен скорректировать план функционирования объекта с учетом рисков.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Иванов, В.В., Хан, О.К. Управление недвижимостью. – М.: ИН-ФРА – М, 2007. – 446 с. – (Национальные проекты).