

# Система управления финансовыми расходами при эксплуатации объектов недвижимости

**Докладчик:** Начальник финансово-экономического управления ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный Экономический Университет»

Ушацкий Н.В.

# Предпосылки создания системы

ЗАТРАТЫ



Разрозненная база  
объектов недвижимости  
(далее - ОН) в результате  
объединения вузов



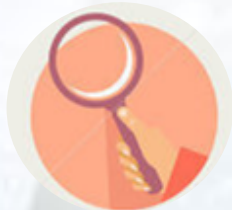
Устаревший фонд ОН,  
требующий разнородных  
капитальных затрат

# Проблемы вуза, связанные с ОН

## Блок 1

Учёт в разрезе объектов с применением электронных баз данных

Оценка текущего состояния



## Блок 2



Разработка программ по содержанию ОН

Разработка программ по ремонтным работам(кап. и тек.) ОН

Оценка и планирование финансовых расходов

# Основные задачи системы (Для решения проблем блока 1)

Стандартизация  
подходов по  
управлению  
объектами  
недвижимости  
(далее-ОН);



Аккумуляция  
информации по  
объектам  
недвижимости;



Автоматизированное  
формирование  
исходных данных  
по ОН.  
(постоянный  
мониторинг)



# Основные задачи системы (Для решения проблем блока 2)

Автоматизированное формирование специальных смет и технических заданий по следующим видам расходов:

- 1) План текущего ремонта
- 2) План капитального ремонта
- 3) Аварийные работы



# Принципиальные подходы к управлению объектами недвижимости



# Накоплении информации

По каждому ОН в Систему заносятся данные :

- Правоустанавливающих документов;
- Технического паспорта;
- Документация об инженерных коммуникациях;
- Периодические осмотры ОН и инженерных коммуникаций;
- По заключенным договорам на ремонтные работы и эксплуатацию и содержание ОН и их исполнением.



# Общий вид интерфейса

**ИНДИКАТОР ЗАПОЛНЕННОСТИ МАТРИЦЫ СУО**

- НАСТРОЙКИ ЗАПОЛНЕНЫ **100%**
- СИМУЛЯТОР ЗАПОЛНЕН **100%**
- ПЛАН ЗАПОЛНЕН **100%**
- ФАКТ ЗАПОЛНЕН **25%**

**SYON АСИК** Система Капитальных Ремонтов

Настройки Новый Объект

Тестовый объект №1

- Настройка SYON матрицы >
- ЖКХ
- АСИК Стандарт >
- Технический паспорт
- Симулятор
- План
- Факт
- Техническая библиотека
- Библиотека справок
- Библиотека физических документов
- Управление контролем
- Управление ремонтами

Фонд поддержки и развития науки, образования и инноваций Санкт-Петербургского государственного экономического университета (Фонд развития СПбГЭУ)



# Интерфейс «Симулятор»



Симулятор



Тестовый объект №1



НАСТРОЙКИ



ТЕХНОЛОГИИ



СХЕМЫ И ЗАЛИВКА



ГКР

# Вид структуры технологических карт

## ← Технологии

Технологические карты ремонтных работ - шаг 1 из 2

Поиск

№ ТТК РР	Ед. Изм	Цена
1 ТТКРР 1	м2	1 000 877,2 Р
2 ТТКРР 2	м2	367 712,4 Р
3 Новая Технологическая карта ремонтных работ	м2	332,0 Р

Тех. Карта

ТТКРР 1

Единица измерения: м2

Человеко-часы 800,00

Необходимая механизация, машино-смены 100,00

Усредненная стоимость (р.) 1000877,20

Максимальное количество рабочих 0

Влияние сезона

Риск 1

Сохранить

АСИК

① Симулятор

Визуализация

Структура

Технологии

Иконки

Схемы

Заливка

Анкета произведен  
ремонтов

ГКР

# Структура помещений (поэтажный план)

## ← Загрузка схемы

ЖК Муринский Пос

Корпус 4

Секция 1

Выделить все

Выбор	Номер	Локация 1	Локация 2	Локация 3	Схема
24	1	Корпус 4	Секция 1	Подвал	-b87b-af0813c07864.jp
24	2	Корпус 4	Секция 1	Этаж 1	-b8e7-ba61cf339525.jp
24	3	Корпус 4	Секция 1	Этаж 2	-91a7-029997b3420f.jp
24	4	Корпус 4	Секция 1	Этаж 3	-91a7-029997b3420f.jp
24	5	Корпус 4	Секция 1	Этаж 4	-91a7-029997b3420f.jp
24	6	Корпус 4	Секция 1	Этаж 5	-91a7-029997b3420f.jp
24	7	Корпус 4	Секция 1	Этаж 6	-91a7-029997b3420f.jp
24	8	Корпус 4	Секция 1	Этаж 7	-91a7-029997b3420f.jp
25	9	Корпус 4	Секция 1	Этаж 8	-91a7-029997b3420f.jp
25	10	Корпус 4	Секция 1	Этаж 9	-91a7-029997b3420f.jp
25	11	Корпус 4	Секция 1	Этаж 10	-91a7-029997b3420f.jp
25	12	Корпус 4	Секция 1	Этаж 11	-91a7-029997b3420f.jp
25	13	Корпус 4	Секция 1	Этаж 12	-91a7-029997b3420f.jp
25	14	Корпус 4	Секция 1	Этаж 13	-91a7-029997b3420f.jp
25	15	Корпус 4	Секция 1	Этаж 14	-91a7-029997b3420f.jp
25	16	Корпус 4	Секция 1	Этаж 15	-91a7-029997b3420f.jp
25	17	Корпус 4	Секция 1	Этаж 16	-91a7-029997b3420f.jp
25	18	Корпус 4	Секция 1	Этаж 17	-91a7-029997b3420f.jp

Обзор




Файл изображения

Сохранить

Выбери файл

# Схема привязка технологических карт к конкретному помещению



Корпус 9-2
Секция 1
Этаж 4

Масштаб в ячейке:  м2    Высота потолка  м

Название		Уровень 4
МОП-2 1 3 (04.08.2016 15:18:53)		МОП
Квартира 1-2 1 3 (04.08.2016 15:22:26)		Квартира 1
Квартира 2-2 1 3 (04.08.2016 15:23:21)		Квартира 2
Квартира 3-2 1 3 (04.08.2016 15:24:25)		Квартира 3
Квартира 4 2 1 3 (04.08.2016 15:25:00)		Квартира 4

Эталон/ Квартира 1 K1 K2

**Квартира 1-2 1 3** EDIT

Применение эталона  Поиск  **ФИЛЬТР**

№	ТТК	Кол.	Уровень 5	Уровень 6	Залвк	Смжн	Ед.изл
1	Работы не прои	0	7	Потолок	Да	False	м1
2	Работы не прои	0	7	Потолок	Да	False	м1

ТТК

**ФИЛЬТР**    Толщина

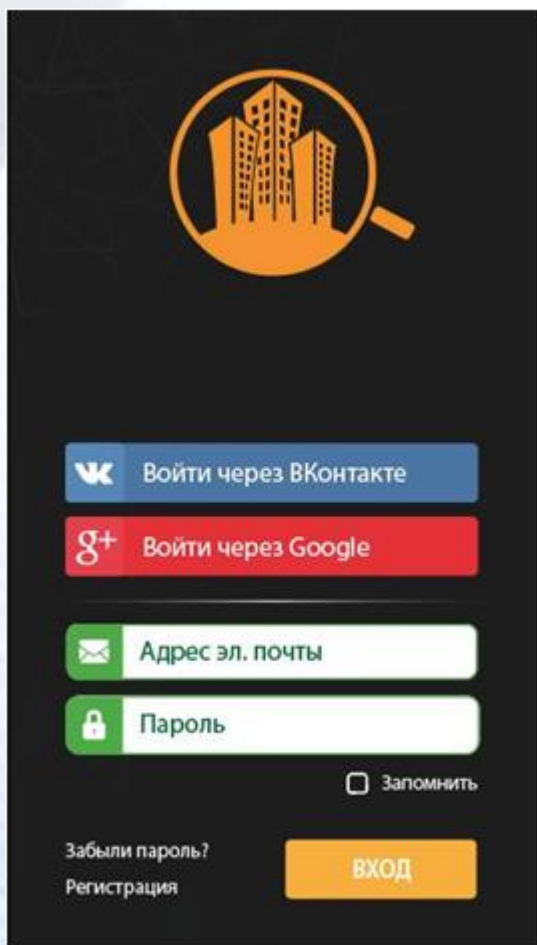
Смежная стена

Фильтр     Результат  м1

Уровень 5

Уровень 6

# Рабочий модуль контролёра (мобильное устройство)



Войти через ВКонтакте

Войти через Google

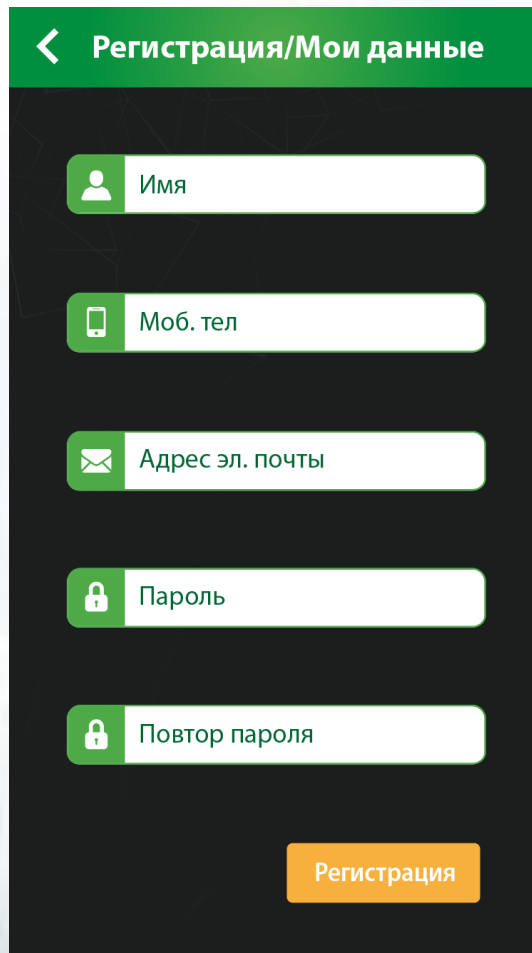
Адрес эл. почты

Пароль

Запомнить

Забыли пароль?  
Регистрация

**ВХОД**



← Регистрация/Мои данные

Имя

Моб. тел

Адрес эл. почты

Пароль

Повтор пароля

**Регистрация**



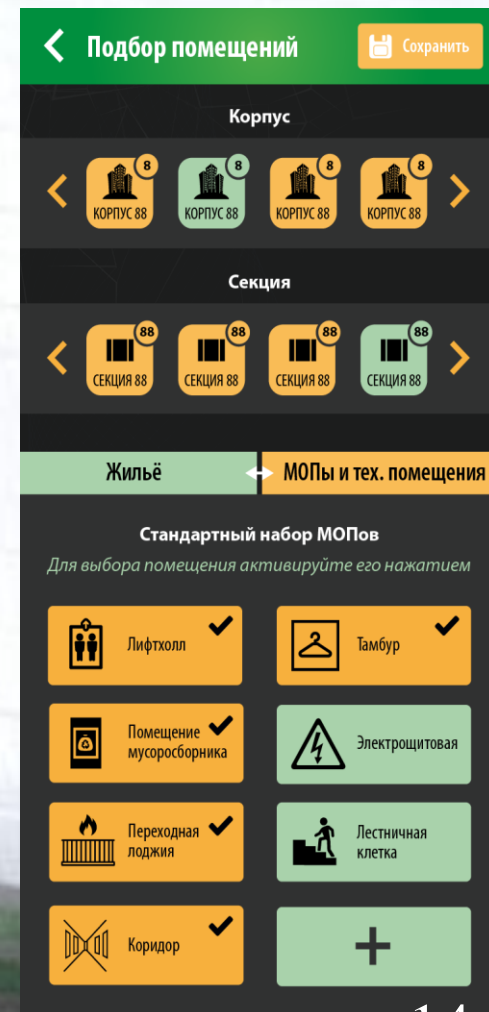
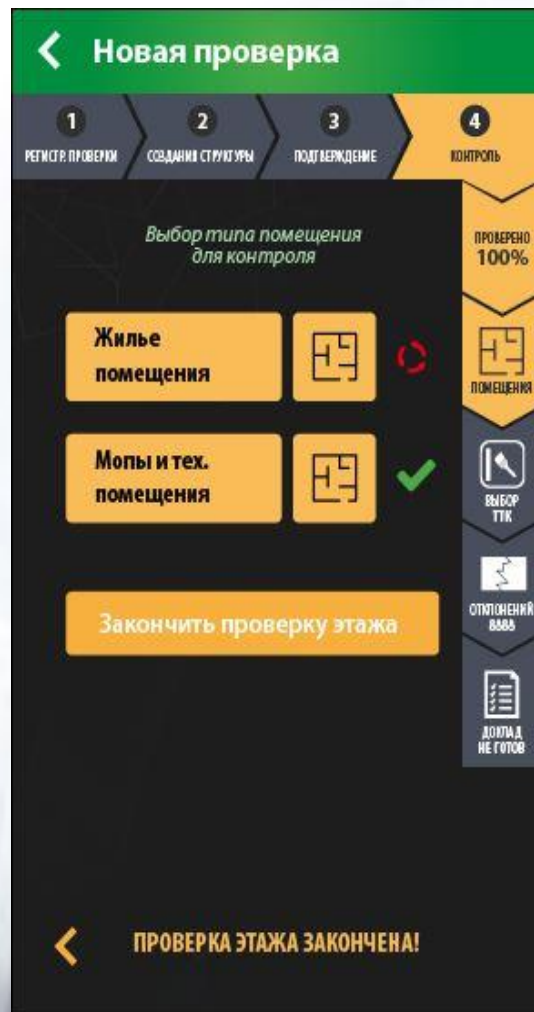
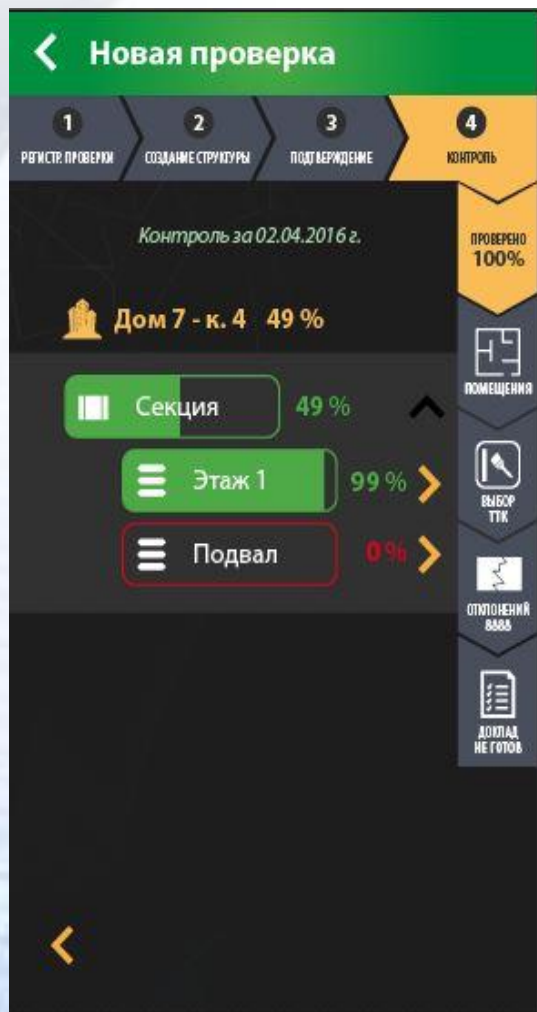
**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРОК**

СПРАВКА  
10.10.2015 г.

 ПРОВЕРЕНО КОРПУСОВ 6 шт. 18884,8 м <sup>2</sup>	 НАЙДЕНО ОТКЛОНЕНИЙ 88 шт. 4,3 шт./м <sup>2</sup>
---	--

- Полученные проверки (2)
- История проверок
- Мои данные
- Выход

# Рабочий модуль контролёра (мобильное устройство)



# Работа с информацией.

## Управление ремонтными работами



На основании периодических осмотров ОН и инженерных коммуникаций формируется информация по текущим дефектам. Контроль за текущими дефектами осуществляется на основе Графика обхода по контрольным точкам ОН



На основе критериев и нормативов генерируется графики капитального, текущего ремонта по ОН, по элементам ОН и инженерным коммуникациям

# Работа с информацией.

## Управление эксплуатационными расходами и расходами на содержание ОН

- Отслеживание информации по срокам действия договоров и их исполнением
- Накопление информации по эксплуатационным расходам и расходам на содержание ОН в разрезе видов расходов





# Взаимодействие системы управления ОН



# Пользователи системы

*Ректор* - самый верхний уровень пользователя. Может получать консолидированную информацию по всем ОН или элементам ОН. (Панель ректора)



*Инженерные службы* - технический профессиональный уровень доступа. Общий объем детализированной информации, доступ к уровню «технологическая карта»



*Планово - финансовые службы* - формирование программ и смет по различным видам работ с последующим включением в финансовый план



# Что система даёт на выходе

## ➤ *Ректор:*

- Аналитический отчёт



## ➤ *Инженерные службы:*

- Техническое задание
- Смету на СМР по ремонту
- Все учётные документы по статусам
- График контроля за смр
- КС 1, 2 и 3



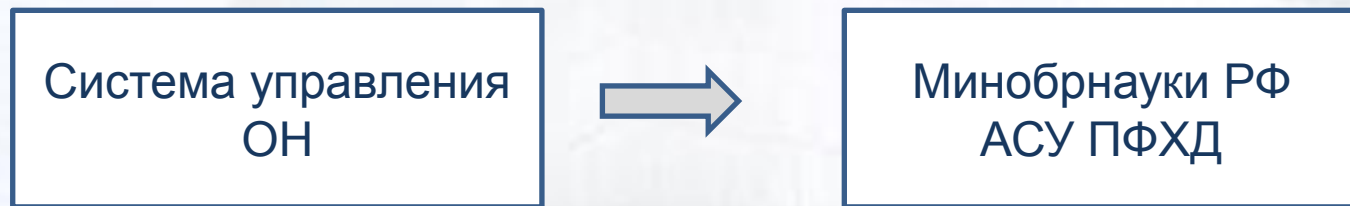
## ➤ *Планово - финансовые службы:*

- Планы расходов по текущему содержанию ОН для ПФХД
- План ремонтов с финансовым обоснованием
- Формирование стандартизованных смет и обоснование расходов при запросе средств у МОН



# Опциональные возможности

Система технологически может напрямую передавать данные МОН для контроля за текущим состоянием ОН, находящихся в оперативном управлении у вузов. Ресурсом для объединения может стать система любая система в т.ч. АСУ ПФХД.





Спасибо за внимание