



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;



Автоматизирован
ное
формирование
исходных данных
по ОН.
(постоянный
мониторинг)



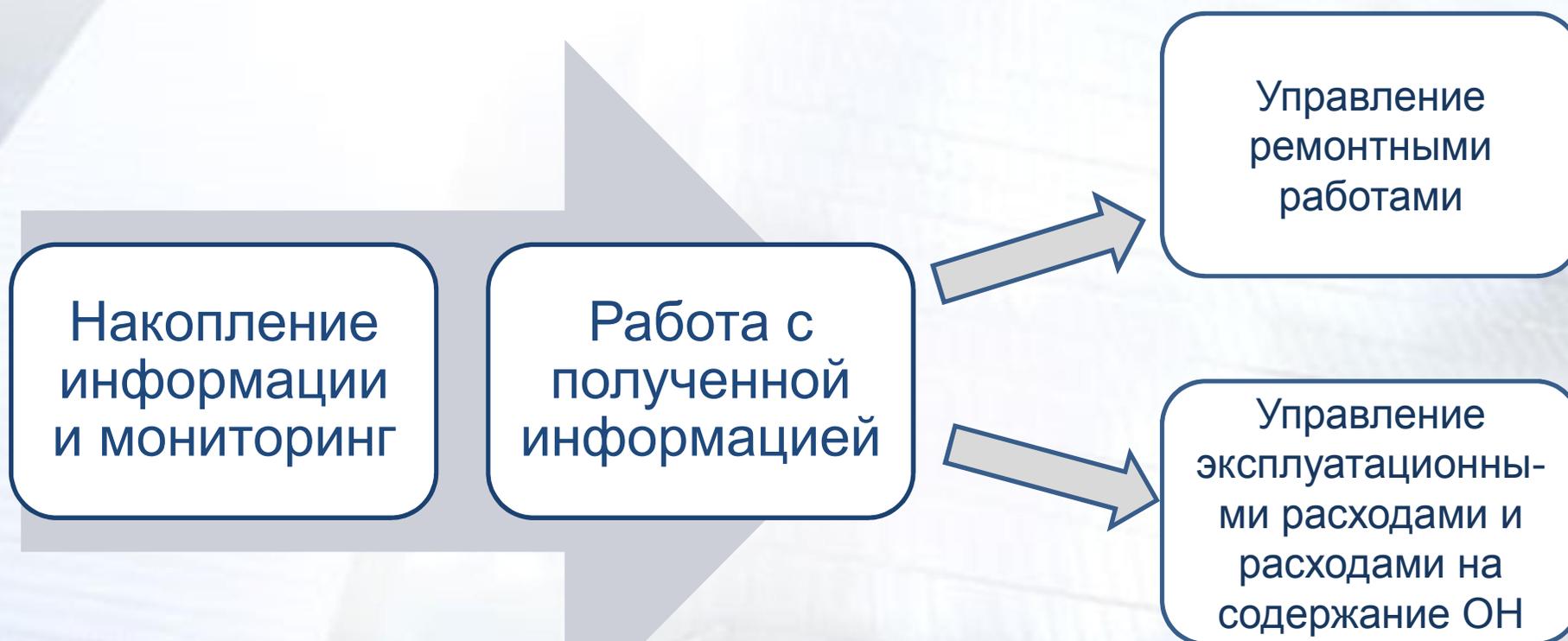
Основные задачи системы (Для решения проблем блока 2)

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



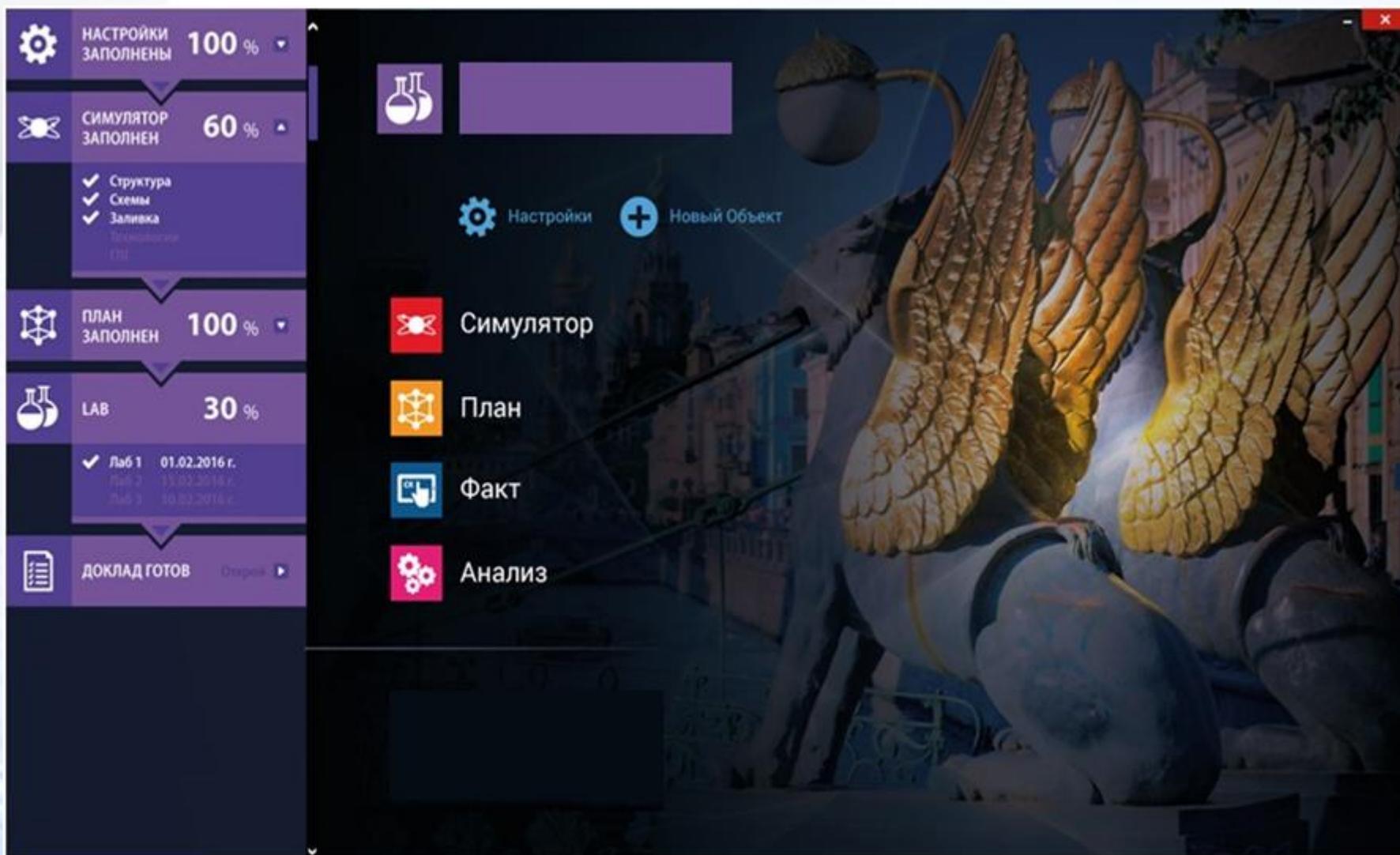
Накоплении информации

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



Вид структуры технологических карт

Симулятор

Технологические карты - шаг 1 из 2

Технология строительства

№ Технология строительства

1	Благоустройство
2	Отопление
3	ГВС
4	ХВС
5	Вентиляция
6	Канализация
7	Электроснабжение
8	Газоснабжение
9	Водостоки
10	Мусоропроводы
11	Лифты
12	ПЗУ
13	Фундаменты
14	Стены и перегородки
15	Перекрытия
16	Полы
17	Проемы
18	Крыша
19	Отделка внутренняя
20	Фасады

№ ТТК

Ед. измерение

Цена

Технический паспорт объекта

Симулятор

Структура объекта

Технологии

Схемы и заливка

Анкета произведенных ремонтов

Структура технологических помещений

← Загрузка схемы

ЖК Муринский Пос

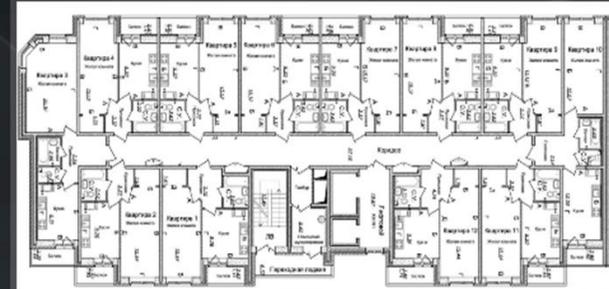
Корпус 4

Секция 1

Выделить все

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

Обзор



Файл изображение

Сохранить

 Выбери файл

Схема привязка технологических карт к конкретному помещению

Корпус 9-2 Секция 1 Этаж 4

Масштаб в ячейке: 0,26 м2 Высота потолка 2,4 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 EDIT +

Квартира 1-2 1 3

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: Работы не производятся ФИЛЬТР Толщина 1,00

Смежная стена

Фильтр: Результат 0 м1

Уровень 5: 7 Уровень 6: Потолок

Buttons: Refresh, Save

Структура привязки контролёров к объектам

← План →

График проведения экспертизы - шаг 1 из 2

Структура ЖК "DEMO объект"

- Корпус 1
 - Секция 1
 - Секция 2
- Корпус 2
- Корпус 3
 - Секция 1
 - Секция 2
 - Секция 3
 - Этаж 1
 - Этаж 2
 - Этаж 3
 - Этаж 4
 - Этаж 5

Параметры графика

Частота проведения в месяцах

Выставить % контроля

- Контролер 1
- Контролер 2
- Контролер 3
- Контролер 4
- Контролер 5
- Контролер 6
- Контролер 7
- Контролер 8

График

1	30.09.2016
	Контролер 1
	Контролер 2
	Контролер 3
2	31.10.2016
	Контролер 1
	Контролер 2
	Контролер 3

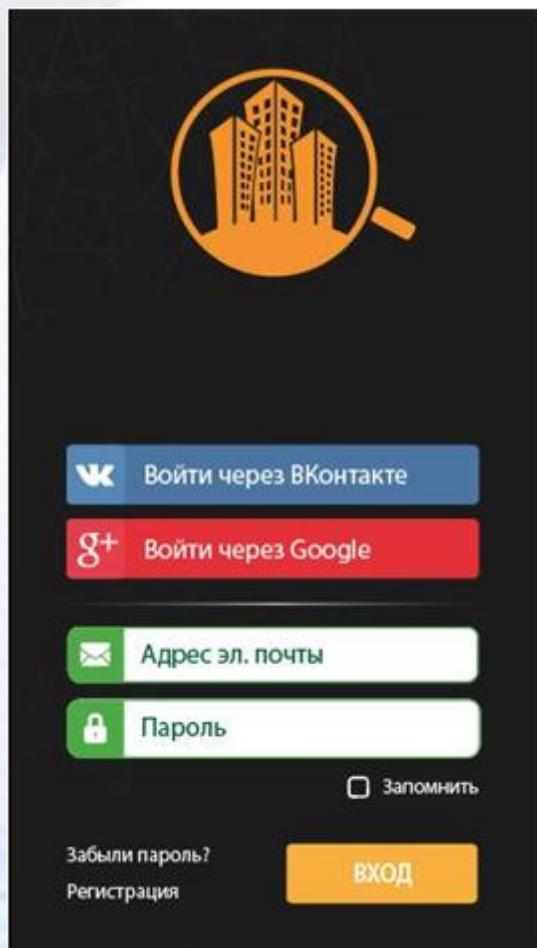
Составь график Сохранить

① Технический паспорт объекта
② Симулятор
③ План

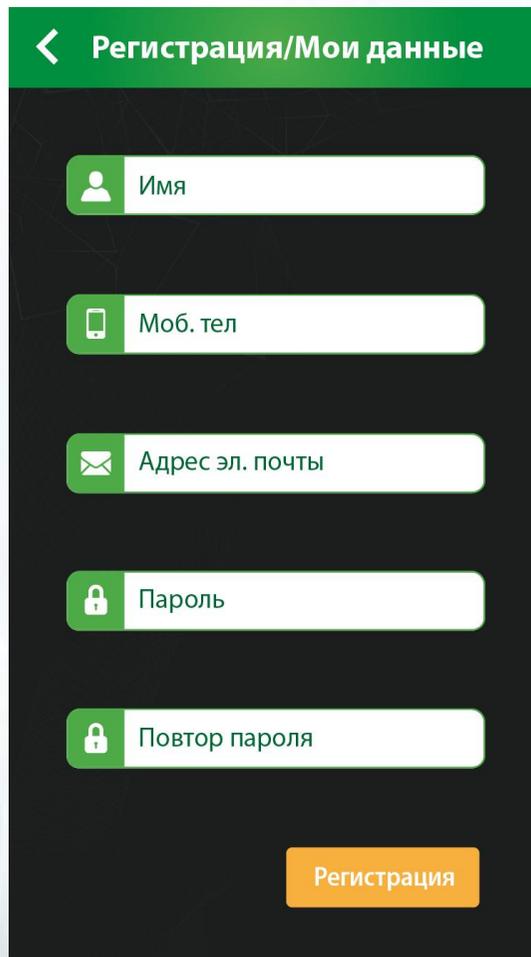
График экспертизы
График капитального ремонта

12

Рабочий модуль контролёра (мобильное устройство)



Скриншот экрана авторизации. Вверху — логотип с иконкой здания и лупы. Ниже — кнопки «Войти через ВКонтакте» и «Войти через Google». Далее — поля для «Адрес эл. почты» и «Пароль». Внизу — ссылка «Запомнить», «Забыли пароль? Регистрация» и оранжевая кнопка «ВХОД».

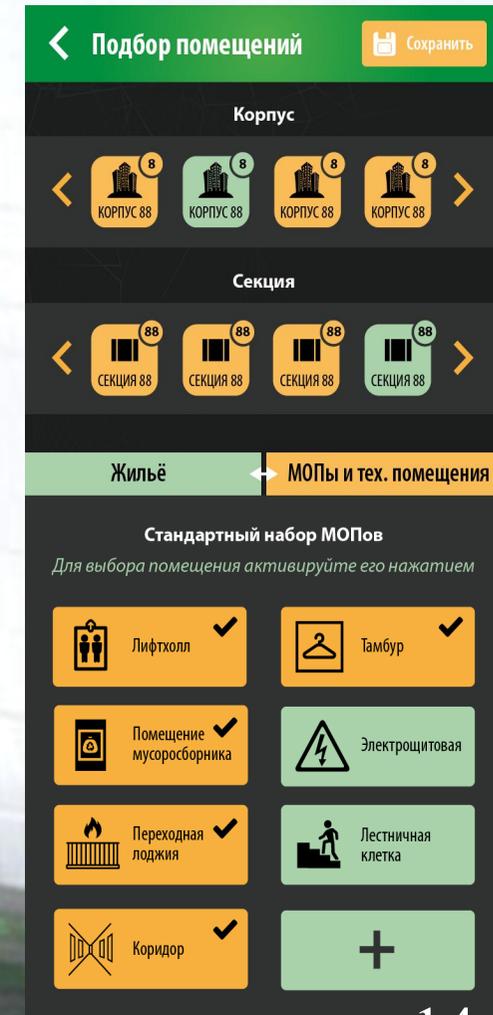
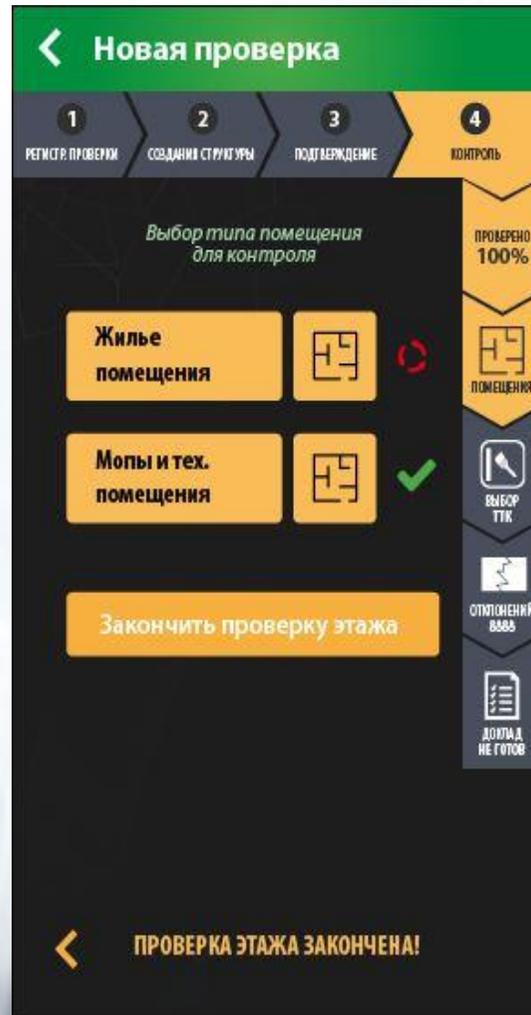
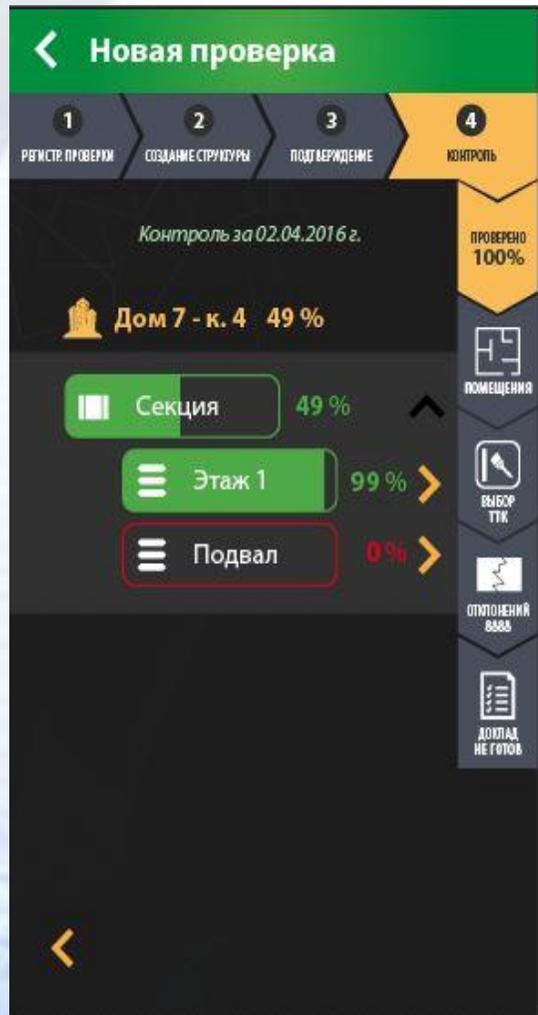


Скриншот экрана «Регистрация/Мои данные». Вверху — заголовок и стрелка назад. Ниже — поля для «Имя», «Моб. тел», «Адрес эл. почты», «Пароль» и «Повтор пароля». Внизу — оранжевая кнопка «Регистрация».



Скриншот экрана «РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРОК». Вверху — заголовок, иконка календаря и «СПРАВКА 10.10.2015 г.». Два блока: синий с иконкой дома «ПРОВЕРЕНО КОРПУСОВ 6 шт. 18884,8 м²» и красный с иконкой молнии «НАЙДЕНО ОТКЛОНЕНИЙ 88 шт. 4,3 шт./м²». Внизу — меню: «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.

Система управления
ОН



Минобрнауки РФ
АСУ ПФХД



Спасибо за внимание