

УДК 338.8

Л.О. Вітренко

асистент

НА МЕТОДИЧНИХ ЗАСАДАХ «FACILITY MANAGEMENT»

У статті досліджуються питання управління нерухомістю; висвітлюються основні напрями запровадження зарубіжного досвіду у вітчизняну практику управління; розглядається застосування методики «facility management» як базового інструмента, без якого неможливе виконання всіх задач з управління нерухомістю.

***Ключові слова:** нерухомість, управління нерухомістю, методика «facility management», фасиліті менеджер, управління інфраструктурою організації.*

Вступ. На сьогодні зношеність виробничих фондів нерухомого майна є чи не основною проблемою України, оскільки більшість наших підприємств та будівель працюють на ресурсах, на тій базі, яка була закладена в минулі часи. Коефіцієнт зношеності нерухомого майна становить 76%. Цей показник підкреслює такі проблеми майнових комплексів України, як застарілість обладнання, непідтримання стану будинків, невміння вчасно попереджати проблеми та несистемний підхід до їх вирішення. І саме управління експлуатацією будівель виступає єдиним способом збереження їх в належному стані. Тому виникає необхідність використання методики управління нерухомістю «facility management» (далі методика «FM»), яка наразі не має широкого розповсюдження на Україні, проте широко використовується в діяльності західних фірм. Основними її завданнями є не просто прибирати, ремонтувати, охороняти, а підвищувати продуктивність праці основного персоналу, економити кошти і підвищувати престиж організації в очах клієнтів. Тому методика «FM» є такою, яка дозволяє спрямувати зусилля зі створення системи управління службами життєзабезпечення як єдиним комплексом.

Мета статті полягає в теоретичному узагальненні сутності методики управління нерухомістю «Facility Management».

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Ряд зарубіжних вчених приділили увагу тематиці управління нерухомістю, такі як В.А. Горемикін, П.Г. Грабовий, В.В. Іванов та ін. Методику «FM» як самостійну область управлінської діяльності розглядають такі вчені як В.Е. Гордін, А.М. Лялін, А.В. Таланов. Так, найбільш відомий російський вчений Талонов А.В., критикуючи занадто широке вживання поняття «FM» як управління нерухомістю, визначив його як управління допоміжними службами, інженерною та соціальною інфраструктурою, зокрема, фізичним простором наявних будівель для кращого забезпечення основних цілей організації [1]. В. А. Горемикін до числа найбільш передових методів побудови систем управління відносить процесний та процесно-орієнтований підходи [2].

Теоретичний аспект методики «FM» у вітчизняній науці висвітлено неповністю, оскільки вона вивчається, реалізується, розглядається та знаходиться під пильною увагою науковців і практиків. Незважаючи на істотний внесок зарубіжних вчених в розрізі даного питання, в Україні, ця проблема є недостатньо дослідженою.

Основний матеріал. Сьогодні в світі ринок управління об'єктами нерухомості дуже професіоналізований і диференційований. При цьому він розділений на три напрями: Facility Management (FM), Property Management (PM), Asset Management (AM). Нерозривність цих напрямів розкриває інвестиційну сутність будівництва, модель його життєвого циклу з диференціацією на функції утримання та експлуатації (рис.1).

Саме у цьому контексті треба розглянути методику «FM» як базовий вид управлінської діяльності, без якого неможливе виконання всіх задач в рамках управління нерухомості.

Американський підхід у даному напрямі вказує на те, що методика «FM» – це практика координації робочих місць з людьми в організації, яка включає основи економіки підприємства, архітектури, інженерії та управління персоналом.

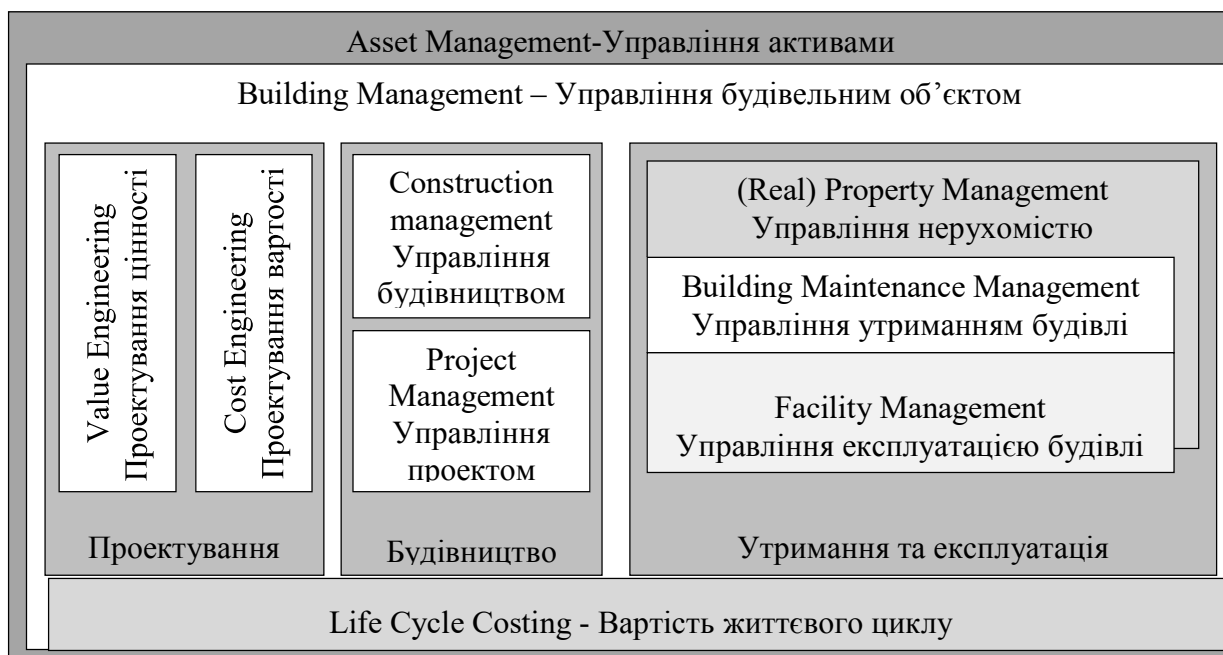


Рис. 1. Система знань з управління будівельним об’єктом

Джерело: [3]

Щодо європейського підходу дана методика являє собою цільову стратегічну програму, мета якої тримати у постійній готовності всі системи і підсистеми будівлі, відповідно до нормативно-правових вимог.

Німецькі менеджери дещо по-іншому трактують методику «FM», яка полягає в розгляді, аналізі і оптимізації усіх витрат, процесів навколо будівлі або будь-якого іншого об’єкта, проведених робіт, які не відносяться до основної діяльності підприємства, організації, а також сукупність всіх робіт (послуг) для оптимального використання виробничої інфраструктури на основі єдиної стратегії [4].

Отже, наразі методика «FM» передбачає задоволення потреб платоспроможних мешканців у житлі та послугах. Ця система включає взаємопов’язаний ланцюг із водо-, тепло-, газо- та електропостачання, водовідведення, вивозу сміття, сигналізації, охорони, ліфтів, паркування, консьержа, телефону, радіо, інтернету тощо, а також управлінських послуг з прийому платежів, ведення документації, надання консультацій щодо нерухомості. У завдання методики «FM» входить контроль за постачальниками

ресурсів, організація роботи сервісних служб і вирішення питань будівництва, поточного та аварійного ремонту. В епоху сучасних технологій, браку ресурсів, підвищення споживчих вимог організаціям важко витримати жорстку конкурентну боротьбу без постійного зниження витрат [5].

Методика «FM» спрямована на ефективну реалізацію наступних управлінських функцій.

1. Участь в розробці проекту будівлі (комплексу будівель) з метою забезпечення відповідності конструктивних і планувальних особливостей споруди її майбутнім функціональними обов'язками.

2. Контроль забезпечення будівельними організаціями раціональної та комплексної конфігурації санітарно-технічних систем і електричних мереж.

3. Закупівля меблів та технічного обладнання, дизайн приміщень, організація робочих місць персоналу.

4. Раціональне розміщення об'єктів загального користування (їдалень, місць відпочинку і місць паркування) щодо робочих місць і організація процесу їх функціонування.

5. Контроль забезпечення середовища в організації, що задовольняє необхідним санітарно-гігієнічним нормам.

6. Організація прибирання приміщень, поточної експлуатації інженерно-технічного обладнання будівлі.

7. Контроль за раціональним використанням невикористаних енергоресурсів.

8. Реконструкція та переплануванні приміщень відповідно до вимог підвищення продуктивності праці, мінливими архітектурними, технічними, санітарними та ергономічними стандартами [6].

Доцільно зазначити, що методика «FM» включає такі види діяльності:

1. інжиніринг;
2. технічна експлуатація;
3. прибирання та обслуговування територій [5].

Звідси випливає, що метою методики «FM» є ефективне управління всіма службами, що забезпечують безперервну роботу суб'єкта та об'єкта нерухомості.

Суб'єктом методики «FM» виступає фасиліті менеджер. У своїй книзі «Управление недвижимостью» А.В. Талонов використав поняття менеджера з експлуатації об'єкта, маючи на увазі керівника комплексу служб, що забезпечує функціонування організацій. Тобто це фахівець, який розуміє принципи бізнес-адміністрування, архітектури, інженерії та психології спілкування. Він покликаний створити атмосферу, сприятливу для роботи і зручну для відпочинку [7]. Зважаючи на вищеописане, фасиліті-менеджер займається проектами розвитку інфраструктури організації від початкової стадії до стадії їх втілення. Так, він бере участь у проекті забудови ділянки під будівлю і різні споруди, забезпечуючи їх оптимальне розміщення. Співпрацюючи в розробці архітектурного проекту будинку організації, менеджер намагається вже на цьому етапі передбачити всі можливості для комфортної роботи персоналу в майбутньому. У проектах створення або реконструкції інженерної інфраструктури організації фасиліті-менеджер зайнятий з моменту усвідомлення необхідності проведення робіт до подальшого їх приймання у підрядника [1].

Із вище зазначеного випливає набір напрямків діяльності менеджера з експлуатації об'єкта, який є досить різноманітним. Графічно він представлений на рис. 2.

На основі зарубіжного аналізу можна побудувати схему управління всією інфраструктурою організації (рис. 3). Наведена схема може бути універсальною для різних типів організацій. Крім того, різноманіття напрямків діяльності такого менеджера може бути згруповано за наступними сферами діяльності:

1. експлуатаційно-технічна;
2. соціальна;
3. економічна;
4. представницька;



Рис.2. Традиційні напрями діяльності фасиліті-менеджера

Джерело: [7]



Рис.3. Універсальна схема служби управління інфраструктурою організації

Джерело: [2]

Служби, що забезпечують виконання даних напрямків діяльності повинні бути збудовані в спеціальну організаційну структуру, діяти під єдиним керівництвом відповідно до сформульованої головної мети [8].

Найважливішим аспектом методики «FM» є взаємовідносини між власником і користувачем будівлі, так як вони можуть мати різні точки зору на наявну у них в розпорядженні нерухомість і чекати, відповідно, прямо протилежних результатів: власник розглядає будівлю як об'єкт інвестицій і тримає у фокусі очікувану мету; користувач ж, навпаки, очікує оптимального ходу виробничих процесів, що протікають в будівлі; хорошого сервісу, відповідної якості, а головне - низьких витрат [9].

Об'єктом діяльності фасиліті-менеджера може бути організація, розміщена в будь-якій житловій (кондомініум), нежитловій, функціонуючій і «замороженій» будівлі. В офісах, університетах, лікарнях, школах, готелях, державних і муніципальних установах менеджери піклуються про збереження приміщень, їх експлуатацію, прибирання та інтер'єр, харчування персоналу, його безпеку, зустріч гостей та надання багатьох інших послуг. При цьому організація, що володіє власною нерухомістю, може бути функціонуючою або тимчасово недіючою.

Метою оцінки стану об'єкта є надання засобів для об'єктивного порівняння об'єкта або умов будівлі для того, щоб дозволити керівникам вищої ланки зрозуміти будівельні потреби щодо відновлення фінансування і паралельних порівнянь. Промисловий стандарт для оцінки стану об'єкта наступний:

«задовільний» від 0 до 5%,

«середній» 5 до 10%,

«незадовільний» 10 до 30%,

«критичний» більше ніж на 30%.

Досвід корпорації Парсонс показує, що керівники підприємств розуміють всі оцінки стану об'єктів як: «добре» з показником від 0 до 20%, «середній» 20

до 50%, «задовільно» від 50 до 70%, а всі об'єкти, більше 70% є претендентами для заміни.

Виходячи із цього, результатом оцінки стану об'єкта є Facility Condition Index (FCI).

$$FCI = EC / RC \quad (1)$$

де EC – загальна кошторисна вартість ремонту;

RC – відновна вартість об'єкта.

Цей показник використовується для об'єктивної оцінки поточного і прогнозованого стану будівлі, тобто це співвідношення, яке порівнює вартість оновлення капіталу і відкладені недоліки обслуговування, зазначені в оцінці стану об'єкта розрахованим значенням заміни для будівництва. Розраховане значення заміщення використовується для розрахунку індексу оцінки об'єкта, розробленого за допомогою шаблону моделі вартості будівництва з бази даних RSMeanс бази даних для будівництва з аналогічним призначення, типом будівництва і тієї ж фізичної величини. Розрахункове значення заміщення може бути меншим, ніж фактична або передбачувана вартість нового аналогічного будівництва, тому що воно не базується на реальних архітектурних проектах, будівельних кресленнях та специфікаціях. Галузевий стандарт відображає індекс оцінки об'єкта як чітке співвідношення недоліків відновної вартості. Таким чином, чим вище індекс оцінки об'єкта, тим бідніший відносний стан будівлі.

Висновки. Таким чином, методика «FM» представляє собою напрям менеджменту, який базується на наступних поняттях: цілісність, чіткість і життєвий цикл. У відповідності до цього, функціонування господарських служб має здійснюватися у вигляді єдиного комплексу, що вимагає появу на вітчизняному ринку праці фахівців з управління всією інженерною та соціальною інфраструктурою організації – FM-менеджерів. Відповідно, «FM»-менеджер – керівник комплексу служб, що забезпечує функціонування організації відповідно до встановлених норм або вимог власника.

Вбачаємо за доцільне рекомендувати дану методику до використання в Україні за умов адаптації національної системи управління нерухомістю до аналогічних світових методик.

Список літератури:

1. Талонов А. В. Facility Management. Основные задачи / А.В. Талонов. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://facility.kiev.ua/news/facility-management-osnovnye-zadachi>.
2. Гакаев А.Ж. Управление системой обеспечения деятельности организации: автореферат дисс. кандидата экономических наук / А. Гакаев/. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dissercat.com/content/upravlenie-sistemoi-obespecheniya-deyatelnosti-organizatsii>.
3. Ніколаєв В.П. Сучасна система знань з економіки та управління будівельними об'єктами / В.П. Ніколаєв, Т.В. Ніколаєва / Будівельне виробництво. Міжвідомчий науково-технічний збірник. – К.: НДІБВ, 2014. - №56. - С. 89-92.
4. Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата / А.В. Талонов [и др.]; под ред. А.В. Талонова. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 411 с. – Серия: Бакалавр. Академический курс. – С. 20-21
5. Fortex Management. Управление недвижимостью. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://fortexgroup.ru/management/>
6. Что такое FacilityManagement [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.colliers-fm.ru/ru/sarticles/11/>
7. Facility management (управление службами жизнеобеспечения здания). [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://ya-prepod.ru/tema-1-2-facility-management-upravlenie-sluzhbami-zhizneo.html>
8. Гакаев А. Фасилити-менеджмент как система обеспечения деятельности организации./ А. Гакаев/. – [Електронний ресурс] - Режим доступу: http://um-mag.ru/wp-content/uploads/2011/06/UM_4_2010_Gakaev.pdf

9. Литвин А.В., Чувашов Е.В. Управление инфраструктурой (facility management) государственных образовательных учреждений // Российское предпринимательство. — 2011. — № 6 Вып. 2 (186). — с. 148-153. — <http://old.creativeconomy.ru/articles/12971/>

Л.О. Вітренко

На методических основах «facility management»

В статье исследуются вопросы управления недвижимостью; освещаются основные направления внедрения зарубежного опыта в отечественную практику управления; рассматривается применение методики «facility management» как базового инструмента, без которого невозможно выполнение всех задач по управлению недвижимостью.

Ключевые слова: недвижимость, управление недвижимостью, методика «facility management», фасилити-менеджер, управление инфраструктурой организации.

L.Vitrenko

The methodological principles of «facility management»

The article investigates the issues of property management; highlights the main ways of implementation of foreign experience in the domestic practice; the use of technique «facility management» as a basic tool, which is essential to the fulfillment of all tasks of property management.

Keywords: real estate, property management, technique «facility management», facility-manager, management organizations.