

ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ
ПРОФСТАНДАРТА «СПЕЦИАЛИСТ ПО
УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

КОМАНДА РАЗРАБОТЧИКОВ



**Подбельцева Инна София
Юрьевна
ПАО «МегаФон»**



**Поворов Михаил
Николаевич
Ассоциация «Объединение
административно-
хозяйственных
профессионалов»**



**Горохова Анна Сергеевна
Orange Business Services**

КОМАНДА РАЗРАБОТЧИКОВ



Евсеев Михаил Сергеевич
АО(Н) «Вольво Восток»



Блохина Светлана
Владимировна
АО «Международный
аэропорт «Внуково»



Чивкин Павел Викторович
ЗАО Москабельмет

КОМАНДА РАЗРАБОТЧИКОВ



**Кривичев Александр
Иванович**
Экономический факультет
МГУ имени М.В. Ломоносова



**Багманян Олеся
Валерьевна**
Ассоциация «Объединение
административно-
хозяйственных



**Федоров Владислав
Викторович**
Ассоциация «Объединение
административно-
хозяйственных

КОМАНДА РАЗРАБОТЧИКОВ



ООО «Форт Констракшн»
Хазов Андрей Александрович

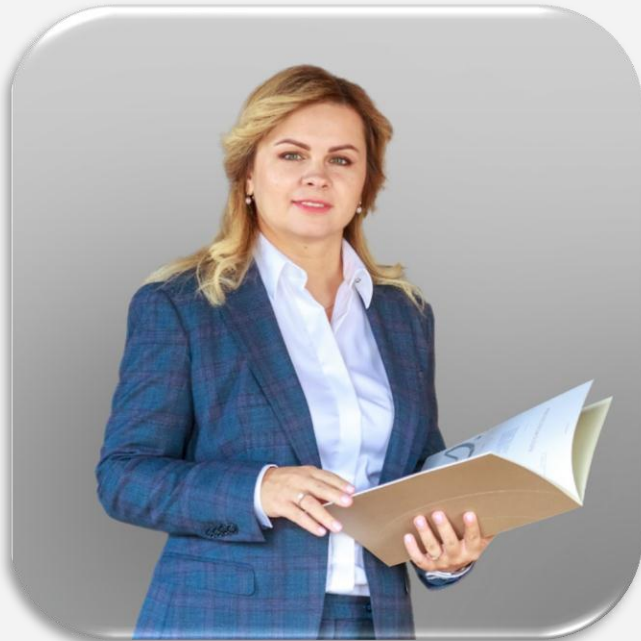


ООО «Форт Констракшн»
Ермаков Алексей Игоревич

КОМАНДА РАЗРАБОТЧИКОВ



Калитов Сергей
Александрович
ООО «ЦЕППЕЛИН. СЕРВИС
МЕНЕДЖМЕНТ»



Плакрина Марианна
Юрьевна
ООО «ЦЕППЕЛИН. СЕРВИС
МЕНЕДЖМЕНТ»



Сергеев Максим Олегович
ООО «ЦЕППЕЛИН. СЕРВИС
МЕНЕДЖМЕНТ»



МЕНЕДЖМЕНТ»
ZERPELIN
FACILITY & SERVICES MANAGEMENT

КОМАНДА РАЗРАБОТЧИКОВ

АХП
ОБЪЕДИНЕНИЕ



**Финансовый университет при
Правительстве Российской Федерации
Иванов Анатолий Викторович**

**Экономический факультет МГУ имени
М.В. Ломоносова
Сидоренко Владимир Николаевич**

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

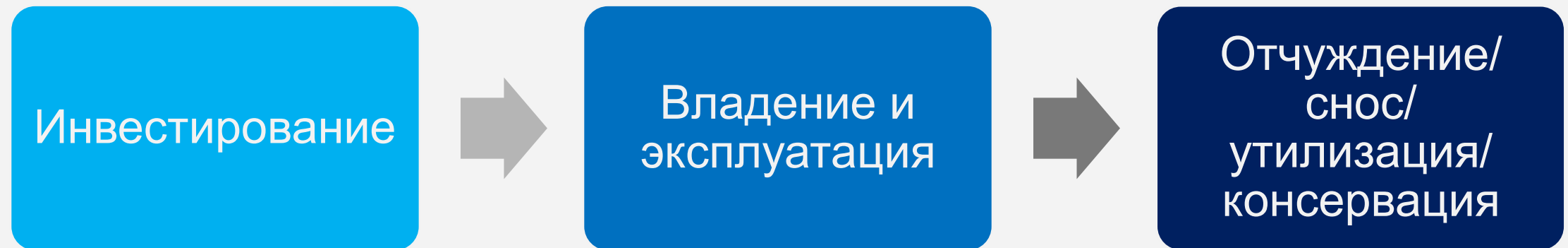
Основная цель – повышение доходности объекта и управление его стоимостью.

Задачи – поиск и оптимизация всех ресурсов объекта и построение схемы их использования с максимальной отдачей.

Основные направления действия (экспертиза): правовое, экономическое, техническое, маркетинговое и HR.

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Профстандарт рассматривает управление объектом коммерческой недвижимости **на всех этапах жизненного цикла объекта:**



ОСНОВНЫЕ ТРУДОВЫЕ ФУНКЦИИ

Код	Основные Трудовые Функции	Уровень квалификации
А	Обеспечение деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости на всех стадиях управления	5
В	Осуществление деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости на стадии инвестирования	6
С	Управление деятельностью по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости на стадии владения или эксплуатации	6
Д	Осуществление деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости на стадиях отчуждения, сноса, утилизации и консервации	6
Е	Операционное и стратегическое управление на всех стадиях деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости	7

КОД А:

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА ВСЕ ВИДЫ
ИМУЩЕСТВА КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ НА ВСЕХ СТАДИЯХ
УПРАВЛЕНИЯ

A/01 5 Обеспечение заключения и сопровождение договоров на всех стадиях деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Сбор и хранение необходимых документов для заключения договоров и их последующей регистрации
- Составление и оформление договоров и сопутствующих документов к ним
- Осуществление процесса внутреннего согласования договоров
- Осуществление регистрации договоров в уполномоченных государственных органах
- Ведение реестров, архивов и баз данных по документообороту, договорам, контактам и контрагентам
- Контроль выполнения договорных обязательств
- Организация переговоров по вопросам согласования и заключения договоров
- Ведение отчетно-учетной документации

A/02 5 Проведение осмотров и инвентаризации всех видов имущества коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Проведение осмотра имущества коммерческой недвижимости в соответствии с поставленной задачей
- Проведение инвентаризации имущества коммерческой недвижимости
- Составление отчетов о состоянии и использовании имущества
- Ведение базы данных и реестра осмотров и инвентаризации имущества

A/03 5 Взаимодействие с арендаторами и пользователями площадей на всех стадиях деятельности по управлению всех видов имущества коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Презентация объекта коммерческой недвижимости
- Взаимодействие с арендаторами или пользователями площадей коммерческой недвижимости по выполнению условий договоров
- Взаимодействие с арендаторами или пользователями площадей коммерческой недвижимости по оказанию услуг

A/04 5 Общая административная поддержка бизнес-процессов по управлению недвижимостью

Трудовые действия

- Документационное обеспечение управления коммерческой недвижимостью
- Поддержка актуальности коммуникационно-навигационных систем на объекте недвижимости
- Создание и ведение внутренних баз данных и реестров для обеспечения деятельности по управлению коммерческой недвижимостью
- Мониторинг и сбор данных для обеспечения деятельности по управлению коммерческой недвижимостью
- Подготовка отчетности для обеспечения деятельности по управлению коммерческой недвижимостью
- Сбор информации и необходимых документов по объекту недвижимости на всех стадиях владения
- Подготовка и протоколирование встреч и переговоров

КОД В:

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА ВСЕ ВИДЫ
ИМУЩЕСТВА КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ НА СТАДИИ
ИНВЕСТИРОВАНИЯ

В/01 6 Сопровождение проекта развития имущества коммерческой недвижимости на стадии инвестирования

Трудовые действия

- Инвентаризация всех видов имущества коммерческой недвижимости для анализа и определения перспектив развития
- Организация процесса проведения технологического осмотра объекта коммерческой недвижимости для анализа и определения перспектив развития
- Определение концепции развития объекта коммерческой недвижимости
- Реконцепция объекта коммерческой недвижимости
- Бюджетирование проекта развития объекта коммерческой недвижимости
- Выбор исполнителя на выполнение работ в рамках проекта реализации концепции развития объекта коммерческой недвижимости
- Согласование условий договора
- Контроль соответствия технического задания и сроков реализации проекта
- Оперативное решение возникших задач на всех этапах проекта

В/02 6 Сопровождение строительно-монтажных работ всех видов имущества коммерческой недвижимости на стадии инвестирования

Трудовые действия

- Выбор подрядной организации для проведения строительно-монтажных работ
- Согласование условий договоров, сопровождающих процесс строительно-монтажных работ
- Организация процесса плановых и внеплановых проверок строительно-монтажных работ
- Принятие необходимых мер по устранению дефектов строительно-монтажных работ
- Организация приемки строительно-монтажных работ
- Контроль за соблюдением бюджета проекта

В/03 6 Сопровождение процесса инвестирования в проекты и объекты коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Анализ имеющихся проектов и объектов на рынке коммерческой недвижимости с целью инвестирования
- Организация оценки объекта коммерческой недвижимости с целью определения реальной стоимости и перспектив использования
- Определение перспектив использования объекта инвестирования с учетом возможных рисков
- Анализ результатов технико-экономического обоснования проектов или объектов инвестирования
- Презентация проектов или объектов коммерческой недвижимости инвесторам
- Согласование условий сделки выбранного проекта или объекта инвестирования
- Сопровождение заключения договора

В/04 6 Продвижение коммерческой недвижимости на стадии инвестирования

Трудовые действия

- Анализ имеющейся рекламы на рынке недвижимости с целью разработки концепции продвижения объекта коммерческой недвижимости
- Разработка концепции продвижения объекта коммерческой недвижимости с целью повышения его доходности
- Планирование ресурсов для проекта продвижения объекта коммерческой недвижимости
- Анализ фактической эффективности проекта продвижения объекта коммерческой недвижимости

В/05 6 Обеспечение результативной работы в сфере экодевелопмента и энергоэффективности всех видов имущества коммерческой недвижимости на стадии инвестирования и владения

Трудовые действия

- Подбор экологических подходов, материалов, технологий при проектировании и строительстве
- Внедрение комплекса мер по снижению потребления материальных ресурсов на протяжении жизненного цикла объекта недвижимости
- Контроль за исполнением принятых экологических норм и методов на территории Объекта коммерческой недвижимости
- Внедрение комплекса мер по сохранению или повышению качества зданий и комфорта их внутренней среды за счет привлечения внимания к мерам по поддержанию здоровья и повышению эффективности работников

КОД С:

УПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПО
РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА ВСЕ ВИДЫ
ИМУЩЕСТВА КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ НА СТАДИИ ВЛАДЕНИЯ
ИЛИ ЭКСПЛУАТАЦИИ

С/01 6 Разработка мероприятий по привлечению арендаторов всех видов имущества коммерческой недвижимости на стадии владения или эксплуатации

Трудовые действия

- Определение структуры и размера арендных платежей
- Разработка шаблонов договоров
- Разработка привлекательных и конкурентоспособных условий для арендаторов
- Разработка изменения концепции объекта коммерческой недвижимости с целью повышения привлекательности объекта
- Проведение переговоров по согласованию условий аренды
- Продвижение объекта коммерческой недвижимости за счет конкурентных преимуществ
- Согласование условий договоров, сопровождающих процесс привлечения арендаторов
- Оценка эффективности мероприятий по привлечению арендаторов

С/02 6 Организация работы с арендаторами, посетителями и пользователями площадей всех видов имущества коммерческой недвижимости на стадии владения или эксплуатации

Трудовые действия

- Мониторинг рынка аренды коммерческой недвижимости для формирования оптимальных условий сотрудничества между арендатором и арендодателем
- Выявление рисков аренды
- Оперативное разрешение проблемных ситуаций арендатора, арендодателя, посетителей, пользователей
- Принятие решений по запросам арендатора, посетителей, пользователей помещений
- Анализ удовлетворенности арендатора, посетителей, пользователей помещений
- Ротация арендаторов

С/03 6 Развитие всех видов инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости на стадии владения или эксплуатации

Трудовые действия

- Мониторинг инноваций и тенденций развития инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости
- Анализ текущей инфраструктуры на объекте коммерческой недвижимости
- Разработка концепции развития инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости
- Минимизация рисков концепции развития инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости
- Анализ результатов технико-экономического обоснования концепции развития инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости
- Реализация выбранной концепции развития инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости
- Оценка эффективности реализованной концепции развития инфраструктуры объекта коммерческой недвижимости

С/04 6 Координация действий между собственниками, надзорными и контролирующими органами на стадии владения или эксплуатации всех видов имущества коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Подбор пакета документов по запросу надзорных и контролирующих органов
- Сопровождение контролирующих и надзорных органов в течение срока проведения проверки
- Организация выполнения предписаний надзорных и контролирующих органов
- Согласование с надзорными и контролирующими органами изменений на объекте коммерческой недвижимости в соответствии с требованиями законодательства

С/05 6 Управление всеми службами и сервисами, обеспечивающими непрерывную работу объекта коммерческой недвижимости на стадии владения или эксплуатации

Трудовые действия

- Анализ эффективности моделей управления службами и сервисами и возможности их применения на объекте коммерческой недвижимости
- Формирование оптимальной модели управления службами и сервисами для объекта коммерческой недвижимости
- Оптимизация расходов на службы и сервисы объекта коммерческой недвижимости
- Выбор поставщиков услуг на объекте коммерческой недвижимости
- Проведение мероприятий с целью сохранения эксплуатационных характеристик объекта коммерческой недвижимости
- Проведение мероприятий по сохранению окружающей среды, связанных с функционированием объекта коммерческой недвижимости
- Контроль предоставляемых услуг и сервисов на объекте коммерческой недвижимости

КОД D:

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА ВСЕ ВИДЫ ИМУЩЕСТВА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА
СТАДИЯХ ОТЧУЖДЕНИЯ, СНОСА, УТИЛИЗАЦИИ
И КОНСЕРВАЦИИ

D/01 6 Подготовка процессов отчуждения, сноса, утилизации или консервации объекта коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Организация процесса проведения технологического обследования объекта коммерческой недвижимости
- Организация процесса инвентаризации объекта коммерческой недвижимости
- Контроль технологического обследования объекта коммерческой недвижимости
- Контроль инвентаризации объекта коммерческой недвижимости
- Анализ результатов инвентаризации и технологического осмотра для определения перспектив развития объекта коммерческой недвижимости

D/02 6 Организация процесса отчуждения объекта коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Организация проведения оценки стоимости объекта коммерческой недвижимости
- Оценка целесообразности затрат для повышения финансовой привлекательности объекта
- Проведение мероприятий с целью повышения финансовой привлекательности объекта
- Формирование технического задания на отчуждение объекта коммерческой недвижимости
- Выявление конкурентных преимуществ объекта для использования их в рекламной кампании
- Проведение аукциона или торгов
- Контроль исполнения условий договора на отчуждение объекта коммерческой недвижимости

D/03 6 Организация процесса сноса всех видов имущества коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Определение объема, стоимости и сроков выполнения работ при планировании сноса или демонтажа объекта недвижимости
- Подготовка технического задания для сноса или демонтажа объекта коммерческой недвижимости
- Выбор подрядчика на выполнение работ
- Согласование условий договора с подрядчиком и с другими заинтересованными лицами, в соответствии с действующим регламентом компании
- Организация получения разрешения на снос или демонтаж объекта коммерческой недвижимости
- Контроль реализации проекта сноса или демонтажа объекта недвижимости
- Внесение изменений на всех этапах сноса или демонтажа объекта недвижимости и оперативное решение возникших задач

D/04 6 Организация процесса консервации или расконсервации имущества коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Определение основных средств для консервации или расконсервации
- Создание комиссии для консервации или расконсервации объекта коммерческой недвижимости
- Проведение корректирующих мероприятий по минимизации рисков, выявленных в результате работы комиссии
- Бюджетирование проекта по консервации или расконсервации объекта коммерческой недвижимости
- Организация работ по подготовке проекта для консервации или расконсервации, в том числе особо опасных объектов
- Выделение части объекта, не подлежащего консервации для постановки ее на государственный учет
- Надзор за выполнением работ по консервации или расконсервации
- Мониторинг состояния объекта после завершения консервации

КОД Е:

ОПЕРАЦИОННОЕ И СТРАТЕГИЧЕСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ НА ВСЕХ СТАДИЯХ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА
ВСЕ ВИДЫ ИМУЩЕСТВА КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

E/01 7 Определение и реализация стратегии деятельности компании в сфере управления коммерческой недвижимостью

Трудовые действия

- Определение концепции и бизнес-модели управления коммерческой недвижимостью
- Определение направлений развития бизнеса
- Масштабирование и развитие бизнеса
- Оценка и снижение рисков на всех этапах деятельности
- Оценка эффективности выбранной стратегии
- Тактическое планирование
- Выработка компенсирующих мероприятий

E/02 7 Формирование и утверждение системы эффективного управления коммерческой недвижимостью на всех стадиях жизненного цикла объекта

Трудовые действия

- Определение организационной структуры для управления коммерческой недвижимостью
- Внесение изменений в организационную структуру согласно потребностям бизнеса
- Формирование плана развития коммерческой недвижимости организации
- Оптимизация бизнес-процессов и ресурсов
- Планирование и утверждение бюджета
- Контроль результатов деятельности по управлению коммерческой недвижимостью

E/03 7 Обеспечение эффективной работы персонала на всех стадиях деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Разработка системы мотивации при управлении коммерческой недвижимостью
- Создание коллектива и формирование команды с учетом выбранной системы организации труда и стиля управления
- Управление персоналом: постановка задач, выбор исполнителей и координация их деятельности
- Оценка деятельности персонала
- Создание профессиональной среды, способствующей исполнению поставленных задач