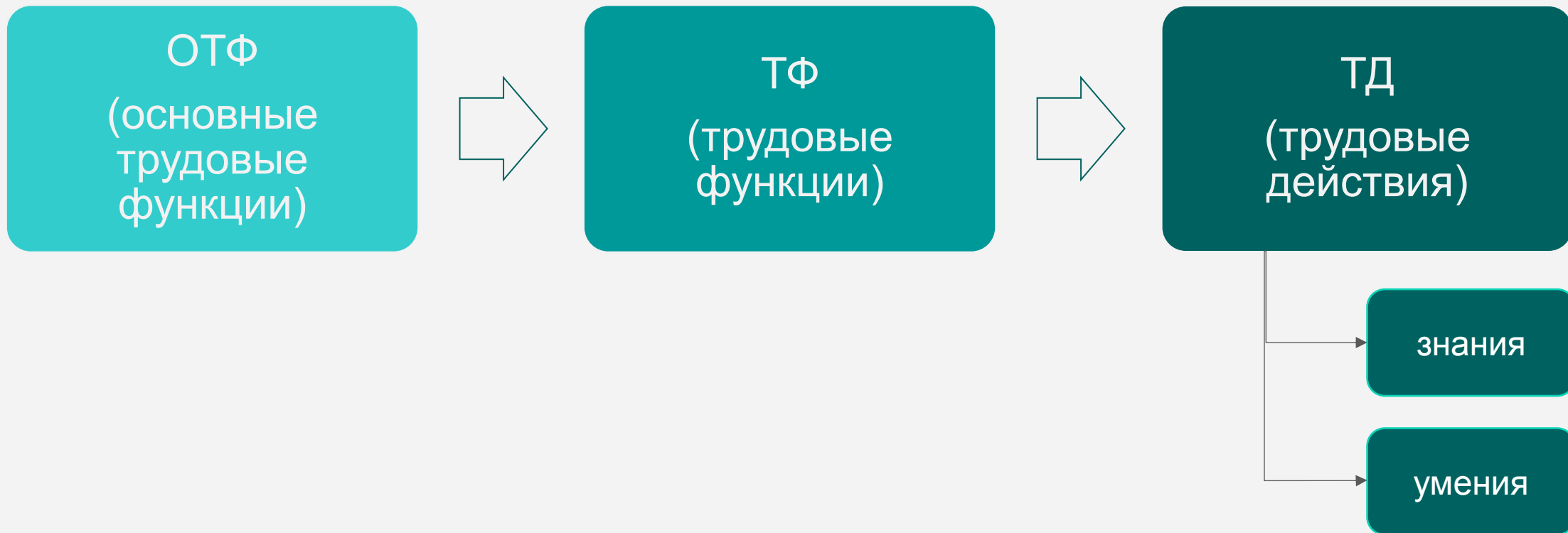


ПС «Специалист по управлению коммерческой недвижимостью»

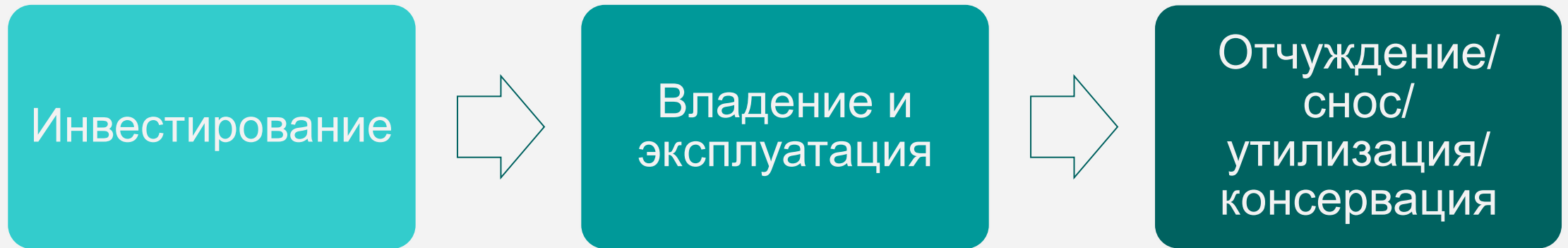
Общественные слушания, 26 ноября 2020г.

Спикер – Подбельцева Инна София

Профстандарт структурирует информацию в строго заданном формате:



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



Код	Основные Трудовые Функции	Уровень квалификации
А	Сопровождение деятельности по управлению коммерческой недвижимостью на всех стадиях жизненного цикла	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
D	Осуществление деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости на стадиях отчуждения, сноса, утилизации и консервации	6
E	Операционное и стратегическое управление на всех стадиях деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости	7

Сопровождение деятельности по управлению коммерческой недвижимостью на всех стадиях жизненного цикла

4 трудовые функции

Сопровождение заключения договоров на всех стадиях жизненного цикла коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Формирование пакета документов для заключения договоров
- Согласование договоров в соответствии с внутренними процедурами
- Обеспечение регистрации договоров в уполномоченных государственных органах
- Контроль выполнения договорных обязательств
- Ведение отчетно-учетной документации

Проведение осмотров и инвентаризации коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Проведение осмотра объекта коммерческой недвижимости
- Проведение инвентаризации коммерческой недвижимости
- Организационное и документационное сопровождение осмотров и инвентаризаций коммерческой недвижимости
- Ведение базы данных, реестра осмотров и имущества, инвентаризационных ведомостей

Информационное взаимодействие при сопровождении деятельности по управлению коммерческой недвижимостью

Трудовые действия

- Сопровождение деятельности по привлечению арендаторов и посетителей объекта коммерческой недвижимости
- Своевременное обновление материалов в системах информирования на объекте коммерческой недвижимости
- Сбор информации от всех заинтересованных сторон о предоставляемых услугах, дополнительных сервисах и выполняемых работах на объекте коммерческой недвижимости

Операционная поддержка деятельности по управлению коммерческой недвижимостью

Трудовые действия

- Сбор данных для обеспечения деятельности по управлению коммерческой недвижимостью
- Ведение баз данных и реестров для управления коммерческой недвижимостью
- Сбор и хранение документов для обеспечения деятельности по управлению коммерческой недвижимостью
- Подготовка отчетности для обеспечения деятельности по управлению коммерческой недвижимостью
- Сопровождение процесса документационного обмена с государственными органами
- Документационное сопровождение процессов управления коммерческой недвижимостью

Осуществление деятельности по реализации
прав на все виды имущества коммерческой
недвижимости на стадии инвестирования

4 трудовые функции

Инвестирование в существующий или проектируемый объект коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Анализ имеющихся предложений на рынке коммерческой недвижимости с целью инвестирования
- Определение перспектив использования объекта инвестирования с учетом возможных рисков
- Организация оценки объекта коммерческой недвижимости с целью определения реальной стоимости и перспектив использования
- Анализ результатов технико-экономического обоснования существующих или проектируемых объектов инвестирования
- Презентация объекта коммерческой недвижимости инвесторам и партнерам
- Согласование условий сделок по объекту коммерческой недвижимости
- Контроль заключения договора

Сопровождение строительно-монтажных работ на объекте коммерческой недвижимости на стадии инвестирования

Трудовые действия

- Выбор подрядной организации для проведения проектных и строительно-монтажных работ
- Согласование условий договоров, сопровождающих процесс строительно-монтажных работ
- Организация процесса внутренних плановых и внеплановых проверок строительно-монтажных работ
Ведение базы данных, реестра осмотров и имущества, инвентаризационных ведомостей
- Принятие необходимых мер по устранению дефектов строительно-монтажных работ
- Контроль за соблюдением сроков строительно-монтажных работ
- Контроль за соблюдением бюджета
- Организация приемки строительно-монтажных работ

Продвижение инвестиционного проекта коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Привлечение ресурсов для продвижения инвестиционного проекта коммерческой недвижимости
- Формирование стратегии продвижения инвестиционного проекта коммерческой недвижимости
- Анализ эффективности продвижения инвестиционного проекта коммерческой недвижимости
- Проведение корректирующих мероприятий по минимизации упущенной выгоды, выявленной в результате анализа эффективности

Экодевелопмент на стадии инвестирования

Трудовые действия

- Подбор экологических подходов, материалов, технологий при проектировании и строительстве
- Планирование комплекса мер по снижению потребления материально-технических ресурсов на протяжении жизненного цикла объекта недвижимости

Управление деятельностью по реализации прав
на все виды имущества коммерческой
недвижимости на стадии владения или
эксплуатации

7 трудовых функций

Разработка мероприятий по привлечению арендаторов всех видов имущества коммерческой недвижимости на стадии владения или эксплуатации

Трудовые действия

- Определение структуры и размера арендных платежей
- Согласование содержания договора
- 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
- Оценка эффективности мероприятий по привлечению арендаторов

Организация взаимодействия с арендодателем или 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 арендодателя или арендатора, посетителей, пользователей помещений
- Анализ удовлетворенности арендатора, посетителей, пользователей помещений
- Ротация арендаторов

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

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

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

Экодевелопмент на стадии владения и эксплуатации

Трудовые действия

- Применение экологических подходов и технологий при эксплуатации, проведении капитального ремонта, переоборудовании и отделке помещений
- Внедрение комплекса мер по снижению потребления материально-технических ресурсов при эксплуатации объекта коммерческой недвижимости
- Анализ эффективности комплекса мер по снижению потребления материально-технических ресурсов при эксплуатации объекта коммерческой недвижимости
- Снижение негативного влияния на окружающую среду и здоровье людей
- Разработка комплекса мер по повышению комфорта внутренней среды объекта коммерческой недвижимости

Развитие объекта коммерческой недвижимости

Трудовые действия

- Анализ эффективности использования объекта коммерческой недвижимости
- Определение концепции развития или реконцепция объекта коммерческой недвижимости
- Разработка бюджета проекта развития или реконцепции объекта коммерческой недвижимости
- Выбор исполнителя на реализацию проекта развития или реконцепции объекта коммерческой недвижимости
- Контроль реализации проекта развития или реконцепции объекта коммерческой недвижимости
- Проведение корректирующих мероприятий реализации проекта развития или реконцепции объекта коммерческой недвижимости

Осуществление деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости на стадиях отчуждения, сноса, утилизации и консервации

5 трудовых функций

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

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

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
- Внесение изменений на всех этапах сноса или демонтажа объекта недвижимости и оперативное решение возникших задач

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

Экодевелопмент на стадиях сноса, утилизации и консервации

Трудовые действия

- Подбор экологических подходов и технологий при сносе, утилизации и консервации объекта коммерческой недвижимости
- Планирование комплекса мер по снижению рисков негативного воздействия на окружающую среду на стадии консервации объекта коммерческой недвижимости

Операционное и стратегическое управление на всех стадиях деятельности по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости

3 трудовые функции

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

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

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