

Основываясь на итогах аттестации рабочих мест 5 медицинских учреждений г. Иркутска, нами рассчитан профессиональный риск ряда профессий. Расчет проводили по методике комплексной оценки путем формализации экспериментальных данных и оценивали обобщенный показатель риска D . В табл. 3 приведены значе-

ния обобщенного показателя по физическим и химическим факторам. Риск считается допустимым, если $D < 1$. Как видно из приведенных данных риск по физическим факторам допустимый для исследованных профессий, тогда как по химическому фактору не допустим для врача – биохимика и лаборанта.

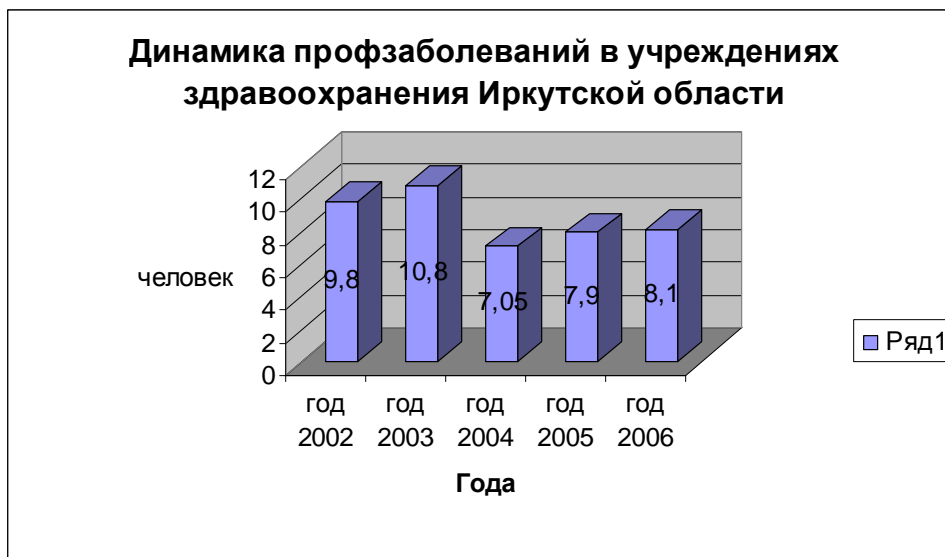


Рис.1. Показатель профзаболеваемости в учреждениях здравоохранения Иркутской области

Таблица 3. Профессиональные риски работников медучреждений

Профессии	Обобщенный показатель, D у. ед.						
	Физический фактор			Химический фактор			
	Освещенность	Влажность	Шум	щелочь	хлор	Серная кислота	Уксусная кислота
Врач-биохимик	2,8	10,1	2,5	2,0	2,2	1,8	0,7
Стоматолог	2,6	3,8	2,5	-	-	-	-
Медсестра	2,3	3,1	1,72	-	-	-	-
Лаборант	2,2	3,2	1,4	0,9	1,3	0,7	0,7

Экономические науки

СОЗДАНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ В СИБИРСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ УНИВЕРСИТЕТЕ

Ветрова В.В.

*Институт архитектуры и строительства
Сибирского федерального университета
Красноярск, Россия*

8 ноября прошлого года Министерством образования Российской Федерации приказом № 1417 на базе четырёх высших учебных заведений города Красноярска был сформирован Сибирский федеральный университет. Это заставляет по-новому взглянуть на проблемы и перспективы образования в нашей стране и конкретно взятом регионе. Просторные помещения и новейшее оборудование – лишь одна из сторон многогранного учебного процесса. Образование университета мирового уровня требует не только испол-

зования имеющихся объектов недвижимости (учебных корпусов, библиотек и т.д.) университета цветных металлов и золота, государственного и политехнического, а также архитектурно-строительной академии; но и возведение новых, суперсовременных учебных корпусов, спортивных сооружений и другого необходимого имущества.

Большая часть имеющейся недвижимости созданного университета при всей его молодости – морально и физически устарела. Эта проблема требует радикального решения в процессе формирования университета-гиганта. Но на начальном этапе СФУ обладает и несколькими новыми объектами недвижимости – учебными корпусами.

Содержание объектов недвижимости университета - гиганта составляет едва ли не большую часть расходов учебного заведения.

Любая недвижимость может приносить высокий доход, в котором заинтересован, прежде всего, собственник. Но для этого необходимо выбрать вариант ее наиболее эффективного использования, и при этом учесть множество факторов. В данном случае нужно учитывать, что объекты недвижимости СФУ являются государственной собственностью, а не коммерческой, что уже накладывает ряд ограничений при ее использовании.

Существует два варианта управления объектом недвижимости: собственник сам управляет объектом или привлекает Управляющую компанию, специализирующуюся на работе с объектами в основном коммерческой недвижимости.

Целью данного исследования является создание модели внутренней Управляющей компании объектами недвижимости.

В создании собственной внутренней Управляющей компании есть свои преимущества. Как правило, такая компания создается с нуля, поэтому есть возможность сразу делать «как надо», а не тратить время на переучивание «проверенных» специалистов. Управление недвижимостью – воздействие субъекта (физического или юридического лица) на объект недвижимости с целью максимизации прибыли. Управление недвижимостью включает в себя консалтинг, маркетинг, брокеридж, оценку, финансовый анализ и прогноз, работу с персоналом, анализ рынка, планирование офисного пространства, управление строительством, управление арендой, работу с арендаторами, техническое обслуживание объекта, клининг, управление кризисными ситуациями, а также прочие услуги, необходимые для функционирования объекта. Таких инженеров, имеющих перечисленные знания, имеют выпускники СФУ по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Так как в ведении Сибирского федерального университета находится несколько объектов, то появляется возможность для оптимального распределения материальных, денежных и трудовых ресурсов и снижения затрат за счет этого. Есть возможность создания собственной системы денежного вознаграждения и системы мотивации сотрудников Управляющей компании. Еще одним достоинством является то, что собственник так или иначе участвует в решении текущих вопросов эксплуатации, поэтому не возникает необходимости устанавливать регламент взаимодействия с собственником для согласования тех или иных решений и затрат на создание объектов недвижимости, то есть ответственность за принятые решения ложится равномерно как на Управляющую компанию, так и на собственника. В качестве преимущества нужно отметить и то, что формируется внутренняя система отчетности, приемлемая как для Управляющей компании, так и для собствен-

Цель управления объектами недвижимости заключается в получении максимальной прибыли от эксплуатации зданий при всестороннем соблюдении интересов собственника, сотрудников университета, студентов и арендаторов, размещающих рекламу в пределах объектов недвижимости СФУ.

Задачи Управляющей компании:

1. Увеличение доходов от управления кампусом Сибирского федерального университета.

- Разработка маркетинговой политики и планов долгосрочной стратегии развития.

- Предоставление дополнительных услуг арендаторам, студентам и сотрудникам.

2. Сокращение расходов от управления объектами.

- Контроль за техническим состоянием объектов и снижение темпов износа объектов;

- Проведение тендеров и привлечение подрядных организаций на конкурсной основе;

- Сокращение затрат на потребление коммунальных услуг.

Для решения перечисленных задач Управляющая компания выполняет следующие функции:

1. Управление технической эксплуатацией.

Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт всех систем жизнеобеспечения объектов. Техническое обслуживание слаботочных систем. Обслуживание охранно-пожарной сигнализации. Установка и техническая поддержка информационных технологий и коммуникаций. Обслуживание парковки и прилегающей территории. Проведение тендеров и заключение договоров на подрядные услуги (охрана и контроль доступа, клининг и т.д.).

2. Подбор вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования площадей объектов недвижимости.

Реализация торговых и офисных площадей и их сегментация. Повышение привлекательности объектов для арендаторов.

3. Управление финансовыми потоками.

Ведение всех финансовых потоков объекта: постановка эффективного управленческого учета, организация процесса текущего бухгалтерского учета, бюджетирование. Также осуществление контроля соблюдения финансовых обязательств по договорам (сбор всех видов коммунальных и арендных платежей) и формирование отчетных документов для собственника.

4. Управление маркетингом.

Включение в себя разработку и реализацию стратегии продвижения объектов; организацию внутреннего пространства здания (рекламнo-визуальное оформление; тематическое декорирование); Непрерывный маркетинг и аудит деятельности административно-офисного центра.

5. Управление отношениями с арендаторами.

Разработка договорной базы (отношения с собственником и сосособственниками, операторами и потенциальными арендаторами), ведение переговоров, обновление пула арендаторов, сохранение баланса арендных ставок, содействие в организации логистических процессов, общее администрирование.

Организационная структура компании показана на рис. 1.

Более детальные расчеты выполнены для одного из корпусов Института архитектуры и строительства Сибирского федерального университета.

Корпус «А» – один из многочисленных учебных корпусов Сибирского Федерального университета, он является самым новым корпусом института архитектуры и строительства.

За прошлый год затраты на эксплуатацию корпуса «А» составили более полутора миллионов рублей, из них 2,3% - расходы на ремонт данного объекта, 35,7% - оплата труда обслуживающего персонала, 62% - оплата коммунальных услуг. Исходя из имеющихся данных и используемой площади, которая составляет 7689 кв. м, затраты на эксплуатацию 1 кв.м. в год составили более 200 рублей.

Управляющая компания осуществляет управление объектами недвижимости по двум направлениям: техническому и коммерческому.

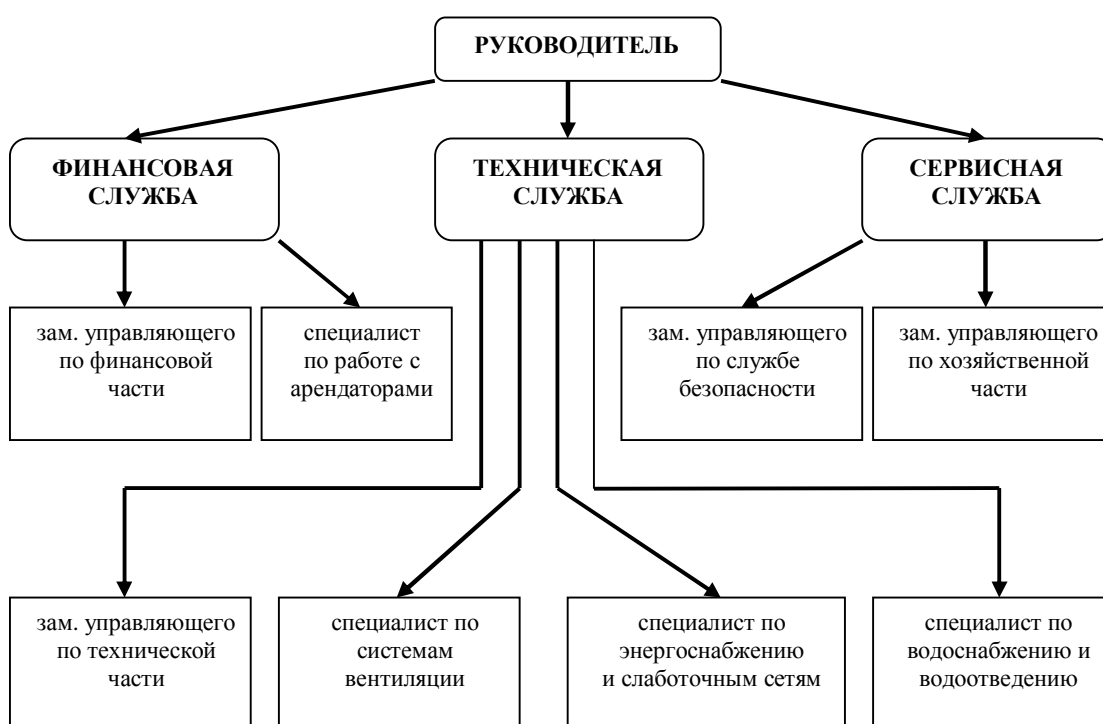


Рис. 1. Организационная структура Управляющей компании

Техническое направление подразумевает обеспечение инженерного содержания объекта. Создание эффективной управляющей компании позволит свести к минимуму расходы по ремонту и эксплуатации объектов капитального строительства в рамках учебного заведения (например, корпус «А» ИАС СФУ) при получении максимально возможных доходов.

Коммерческое направление деятельности управляющей компании заключается в маркетинговых исследованиях с целью улучшения рабочей обстановки для студентов и преподавателей за счёт сдачи в аренду как горизонтальных, так и вертикальных свободных площадей учебного корпуса.

Мы предлагаем разместить на свободных вертикальных поверхностях корпуса рекламные

щиты, жидкокристаллические экраны. По данным рекламных агентств г. Красноярска, изготовление баннера размером 3×6 м составляет 3-4 тыс. рублей, а арендная плата в месяц (по Октябрьскому району) - 10-30 тыс. рублей. Баннеры, щиты, экраны предлагаем использовать для размещения рекламы. Поскольку данное помещение является учебным, то реклама должна быть соответствующего содержания, т.е. запрещается рекламировать игровой бизнес, спиртные напитки, табачные изделия и т. п. Вместо этого планируется размещение информации учебного направления.

Рекламное агентство или какая-либо фирма - производитель, желающая разместить свою рекламу в учебном корпусе, подает заявление управляющей компании, а она, в свою очередь,

отбирает наиболее подходящих претендентов и заключает с ними договор.

Горизонтальные площади можно задействовать для размещения буфета, банкоматов, картоматов, канцелярии, аптечного пункта, автоматов с кофе, автоматов для оплаты услуг сотовой связи и т.д. Аренда коммерческой недвижимости в Октябрьском районе составляет более 250 рублей в месяц за 1 кв.м., а размещение банкоматов – около 1000 рублей в месяц. Кроме этого, предлагаем использовать часть территории рядом с корпусом для размещения охраняемой парковки.

Все ожидаемые расходы по содержанию корпуса «А» окупятся доходами, получаемыми за счет рационального коммерческого использования свободных вертикальных и горизонтальных площадей.

Так, например, расходы на уборку внутри корпуса и прилегающей территории составят 230 000 руб., охрану – 10 000 руб., коммунальные услуги – 83 000 руб., изготовление баннера – 3000 руб. Итого: 326 000 руб. Ожидаемые же доходы превысят сумму в 800 000 руб. Это доходы от сдачи в аренду площадей под столовую, аптеку, канцелярию – 10 000 – 15 000 руб., размещение банкоматов – 1000 руб., размещение рекламы на баннерах – 10 000 – 30 000 руб., платная парковка – 10 000 – 12 000 руб.

Передача корпуса «А» ИАС СФУ в управление Управляющей компании позволит улучшить качество обслуживания по эксплуатации данного объекта, улучшить рабочую обстановку для студентов и преподавателей и одновременно увеличить доходы.

Таким образом, введение управления объектами недвижимости СФУ внутренней Управляющей компанией позволит использовать доходы, во-первых, на повышение качества образовательных услуг за счёт улучшения материальной базы корпусов и общежитий, их оснащённости и улучшения эстетичного вида учебных и др., помещений; во-вторых, проводить реконструкцию уже имеющихся объектов, строить новые корпуса и спортивные сооружения. В-третьих, Введение Управляющей компании позволит сократить штат сотрудников СФУ, а так же затраты на оплату их труда.

АУТСОРСИНГ В УПРАВЛЕНИИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Пастухов А.С.

*Институт архитектуры и строительства
Сибирского федерального университета
Красноярск, Россия*

Текущая рыночная конъюнктура диктует новый план действий для участников рынка. Жесточайшая конкуренция, стремительно развивающиеся технологии - все это требует больших ресурсов и материальных затрат. В этих условиях

нужно задуматься о повышении эффективности работы, снижении издержек, улучшении качества.

В последнее время новой и эффективной формой ведения бизнеса стал аутсорсинг - передача сторонней компании части выполняемых функций или даже целиком отдельный бизнес-процесс. Это позволяет сконцентрироваться на стратегических и основных функциях учреждения, снизить издержки и приспособляемость к новым технологиям, повысить надежность и отказоустойчивость процессов выполняемых аутсорсером.

Существуют различные виды аутсорсинга - IT-аутсорсинг и аутсорсинг бизнес-процессов. Аутсорсинг бизнес-процессов заключается в передаче специализированной организации отдельных функций, которые не являются для компании основными, например ведение бухгалтерского учета, маркетинг, реклама, логистика. IT-аутсорсинг - это передача специализированной организации полностью или частично функций, связанных с информационными технологиями. Это проектирование и разработка компьютерных информационных систем, системная интеграция, разного рода обслуживание.

Следует отметить, что IT-аутсорсинг наиболее используемый вид аутсорсинга во всем мире в силу высоких темпов развития компьютерных технологий. Также, на современном этапе активное развитие и такие формы аутсорсинга, как клининг и охрана.

Мы предлагаем обратиться к такому виду аутсорсинга доверительное управление.

Доверительное управление имуществом – это универсальный институт, который рассчитан на применение, как в коммерческой, так и в некоммерческой сфере. Применение данного института призвано обеспечить стабильность гражданских отношений, т.к. доверительное управление ориентировано не просто на сиюминутную выгоду, а на установление длительных отношений по извлечению доходов от использования имущества.

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

Но, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации государственное и муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление.

Таким образом, для образовательного учреждения более всего подходит и не противоречит законодательству создание внутренней управляющей компании, которая получит тот же набор сопутствующих основной деятельности