

УТВЕРЖДАЮ:

(наименование организации)

« » _____ 200 г.

(подпись)

(расшифровка)

Инструкция по мониторингу технического состояния объекта недвижимости

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Контроль технического состояния объекта осуществляется путем проведения систематических плановых и регламентных ежедневных, ежемесячных, полугодовых и внеплановых осмотров и обследований. Эти работы проводятся сотрудниками инженерно-эксплуатационной службы визуально и с использованием средств технической диагностики.

Контролю технического состояния подлежат следующие элементы, конструкции и системы:

- прилегающая территория (благоустройство, ландшафт, дорожное покрытие, газоны, озеленение, парковка, разметка, ограждения, рекламоносители);
- фасад (отделка и конструктивные элементы);
- конструкции и покрытия кровли;
- элементы внутренней отделки и интерьера;
- системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации (элеваторный узел, водомерный узел, сантехническое оборудование, канализационные стояки, колодцы);
- электротехнические системы (проводка, электrorаспределительные щиты, ГРЩ, освещение, электрооборудование, заземление, молниезащита);
- системы вентиляции и кондиционирования;
- противопожарные, охранные, мониторинговые системы;
- внутренние телекоммуникационные сети.

Результаты технических осмотров и обследований рекомендуется отражать в ежемесячных, квартальных, полугодовых, годовых и внеплановых отчетах. Периодичность осмотров устанавливается в зависимости от технического состояния объекта и принятых программ управления и эксплуатации объекта недвижимости.

2. ПОНЯТИЕ ВИЗУАЛЬНОГО ОСМОТРА

Обязательными осмотрами являются полугодовые (сезонные) осмотры, которые приурочены к началу и окончанию отопительного сезона и служат источником информации, на основании которой планируются планово-предупредительные и ремонтные работы.

Применяемая методология технических визуальных осмотров называется «точка зрения специалиста». При этом техническое состояние некоторого «элемента» объекта недвижимости фиксируется разными специалистами.

Например, при осмотре системы подвесного потолка в бизнес-центре инженер по эксплуатации оценивает работоспособность модульных светильников (наличие посторонних шумов, мерцания и т.д.), делает заключение о достаточном освещении, оценивает геометрию заполнения, а управляющий зданием, в свою очередь, определяет соответствие внешнего вида осматриваемого элемента принятому стандарту сдаваемых в аренду площадей.

В итоге по каждому «элементу» накапливается информация об осмотре от разных специалистов. Именно многообразие этих данных позволяет объективно оценить степень износа каждого «элемента», проверить его соответствие всем эксплуатационным показателям и сделать вывод о состоянии всех элементов объекта в целом. При этом под эксплуатационными показателями здания понимается совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик.

3. ТИПОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ МОНИТОРИНГА

Инструкция по мониторингу технического состояния объекта недвижимости содержит следующие пункты.

Визуальные осмотры.

1. Плановые – ежедневные:

1) Ежедневный утренний осмотр здания сотрудниками службы эксплуатации. Включает действия:

- осмотр инженерной инфраструктуры объекта техническими специалистами с последующей фиксацией рабочих параметров и обнаруженных отклонений;
- текущая уборка помещений и мест общего пользования (клининг). Кроме того, сотрудники службы клининга фиксируют в журнале заявок обнаруженные при выполнении своих обязанностей недостатки (подтекания в кранах и отопительных приборах, неисправности освещения, выключателей, розеток; сломанную мебель, повреждения внешнего вида помещений).

2) Ежедневный утренний осмотр здания инженером по эксплуатации. Включает действия:

- проверка записей в Журнале заявок и составление дневного плана работ на их основании;
- распределение работ среди сотрудников, выдача материалов, инструментов и контроль над выполнением работ;
- самостоятельный обход объекта, фиксация обнаруженных недостатков, проверка выполнения ранее отмеченных заявок, контроль над работой исполнителей.

2. Плановые – ежемесячные:

Ежемесячные осмотры производятся комиссией в составе представителя службы эксплуатации и управления с целью выявления и внесения в план тех работ, которые требуют дополнительного финансирования или привлечения исполнителей-подрядчиков.

3. Плановые – полугодовые осмотры производятся при подготовке к сезонной эксплуатации в зимний или летний период.

4. Внеплановые осмотры необходимы при авариях, жалобах арендаторов, а также для оценки состояния помещения при смене арендаторов.

4. ОБЪЕКТЫ ОСМОТРОВ

Ежемесячные плановые осмотры состояния помещений здания производятся последовательно, помещение за помещением. При этом внимание фиксируется на таких элементах как:

1) Прилегающая территория:

- состояние и качество уборки асфальтового и плиточного покрытия;
- состояние ограждений – дефекты конструкции и окраски;
- состояние зеленых насаждений;
- состояние ступеней, грязезащитных приспособлений;
- состояние тамбура, входных дверей и окон.

2) Фасад:

- состояние стен фасада около входа в здание и со стороны подъездных путей;
- состояние остекления фасада - чистота, отсутствие разбитых стекол;
- состояние облицовки – отсутствие отслаивания плит облицовки, предотвращение угрозы падения сосулек, снега, деталей облицовки и т.д.

3) Холл:

- наличие и состояние ковриков при входе;
- состояние стойки ресепшн;
- состояние стен и остекления;
- состояние рекламных щитов и стоек.

4) Лифты:

- наличие журнала лифтов, где фиксируется время остановок лифта, сроки вызова ремонтной службы и запуска лифта в работу;
- состояние лифтового холла - пола, ковриков, стен, лифтовых кнопок;
- внутреннее состояние лифтов - чистота пола и стен, надлежащее освещение кабины, состояние управляющих и сигнальных кнопок.

5) Лестницы (ступени, перила, стены, площадки):

- качество уборки ступеней, площадок и стен;
- состояние покрытий;
- состояние окон.

6. Коридоры.

- состояние покрытий пола, стен, колонн, потолков;
- состояние дверей, замков, доводчиков.

7. Санузлы:

- состояние покрытий пола, облицовки стен, потолков;
- состояние дверей, замков, доводчиков;
- качество работы вытяжной вентиляции;
- качество работы электросетей: освещения, выключателей и сушителей для рук;
- качество работы сантехники: кранов и унитазов;
- качество уборки полов, стен, кабинок, раковин и унитазов.

8. Противопожарные средства.

- наличие в установленных местах первичных средств пожаротушения: огнетушителей, пожарных кранов и рукавов;
- наличие и состояние знаков пожарной безопасности: табличек, указателей и планов эвакуации.

9. Электросети и приборы:

- наличие и состояние электрощитов: нумерация, укомплектованность электросхемами;
- наличие и состояние розеток, выключателей, осветительных приборов, сушителей для рук, вентиляции.

10. Сантехнические сети и оборудование:

- состояние оборудования теплового пункта, водосчетчика, выпусков канализации;
- состояние и качество работы сантехнического оборудования: отопительных приборов, запорной арматуры, унитазов, коммуникаций.

Технология процесса: осмотр – фиксация – анализ – решение – план.

5. ОТЧЕТ О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Отчет о техническом состоянии является базовой информацией для разработки плана мероприятий по эксплуатации и техническому обслуживанию объекта недвижимости на определенный период.

Формат типового отчета о техническом осмотре

№	Направления	Составляющие	Фактическое состояние	Решения о мерах по восстановлению эксплуатационных показателей, период выполнения, сроки. Отв. исполнители
1	Прилегающая территория	газоны		
		подъезды		
		тротуары		
		мусорные площадки		
		канализационные люки		
		уличное освещение		
		дорожное покрытие, разметки, парковки		
2	Фасад здания	ограждающие конструкции		
		отделки фасада		
		оконные проемы		
		остекление		
		водосточные трубы, воронки		
3	Помещения теплоцентра	рекламные вывески		
		кондиционеры		
		Состояние помещения		
4	Водомерный узел	Техническое состояние теплоцентра		
		Состояние помещения		
5	ГРЩ	Техническое состояние водомерного узла		
		Состояние помещения		
		Техническое состояние ГРЩ		
6	Холл – Входная группа	освещение		
		Качество уборки	пол	
			потолок	
			стены	
			двери	
		предметы интерьера		

		мебель		
	Электрика	проводка		
		щиты		
		электролампы		
		безопасность		
	Отопление	приборы		
		магистраль		
	Отделка	пол		
		потолок		
		стены		
		окна		
		рамы		
	И т.д.	двери		

Технология и методология мониторинга технического состояния здания обычно регламентируются соответствующей инструкцией, которая разрабатывается индивидуально для каждого объекта недвижимости.

6. РЕКОМЕНДАЦИИ

При проведении плановых осмотров технического состояния объекта рекомендуется фиксировать на цифровую камеру проблемные зоны или спорные «моменты» параллельно с ведением отчета. Фотографии помогут даже через большой промежуток времени наглядно оценить, как выглядело, например, оборудование перед ремонтом и сравнить это с тем, как оно выглядит сейчас. Автор этой книги на практике многократно убеждался в необходимости фотофиксации как текущего состояния объекта, так и проблемных «мест». Дело в том, что при возникновении спорной ситуации, из-за временной отдаленности события воспоминания о нем стираются. «Освежить» их и восстановить объективную картину случившегося могут соответствующие фотографии.

Чем больше возраст здания, тем серьезнее необходимость проведения более глубокого технического обследования объекта недвижимости специализированными организациями. Однако собственники зачастую не согласны на проведение обследования из-за его высокой стоимости. Между тем, недавние примеры (рухнувшие крыши аквапарка «Трансвааль» и Басманного рынка в Москве) лишней раз подтвердили, что на эксплуатации недвижимости нельзя экономить. Стоимость информации о несущей способности конструкций, степени физического износа и аварийности здания, на первый взгляд, действительно, может показаться высокой, но впоследствии она окажется обоснованной. Тем более, что у собственника будет возможность проанализировать ситуацию заранее, распределить средства во времени и по приоритетам.