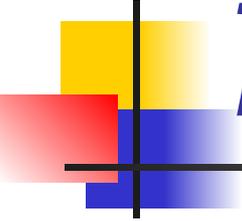


Лекция 4

**Стандарт деятельности
управляющей компании (на
примере жилого дома)**



Управление жилищным фондом: понятие, основные элементы

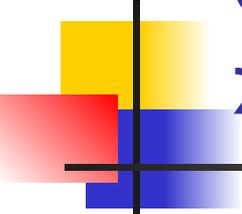
Управление жилищным фондом - это организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления необходимых коммунальных услуг самостоятельно или по договорам с подрядными организациями на основе *финансового и технологического планирования.*

Управление жилыми зданиями



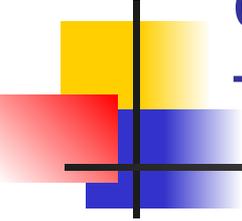
впервые встречается в Федеральном законе от 15.06.1996 № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья", который в настоящее время отменен в связи с принятием Жилищного кодекса РФ.

В соответствии со ст.ст. 1 и 20 указанного закона под управление жилыми зданиями понималось управление кондоминиумом как *"единым комплексом недвижимого имущества, включающим земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности"*.



Жилищный кодекс закрепляет три способа управления многоквартирным жилым домом:

- Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- Управление управляющей организацией.



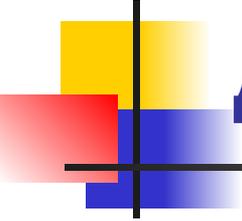
Управление многоквартирным жилищным фондом можно рассматривать как трехуровневую систему:

- Собственники жилого дома.
- Управляющие организации.
- Подрядные организации, обеспечивающие предоставление товаров, работ и услуг, необходимых для исполнения обязанностей по управлению жилым домом.

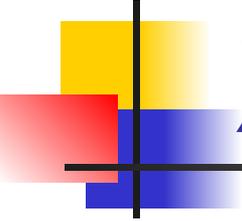
Управление

многоквартирным жилым

домом



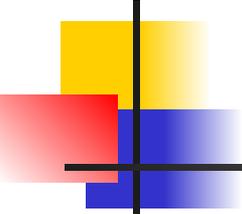
это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.



Услуги, оказываемые управляющей компанией

Управляющие компании, как правило, оказывают коммунальные и жилищные услуги.

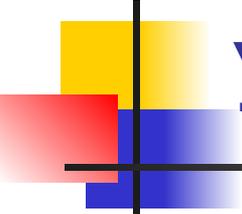
- Жилищные услуги включают в себя услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Коммунальные услуги связаны с предоставлением собственникам помещений коммунальных ресурсов (тепло, вода и т.п.)



Собственники помещений оплачивают:

- 1. расходы по содержанию и ремонту помещений, включающие в себя расходы: на управление многоквартирным домом; на содержание общего имущества дома; на текущий ремонт имущества дома; на капитальный ремонт имущества дома;
- 2. коммунальные услуги.

Наниматели жилых помещений не несут расходов по капитальному ремонту (их несет собственник), но в состав их платежей включается плата за найм.



Жилищные услуги, оказываемые УК, включают в себя:

1. услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч.:
 - 1.1. по предоставлению жилого помещения в найм;
 - 1.2. по управлению многоквартирным домом;
 - 1.3. по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе: по содержанию лифтового хозяйства, по вывозу бытовых отходов;
2. по ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:
 - 2.1. текущему ремонту;
 - 2.2. капитальному ремонту.

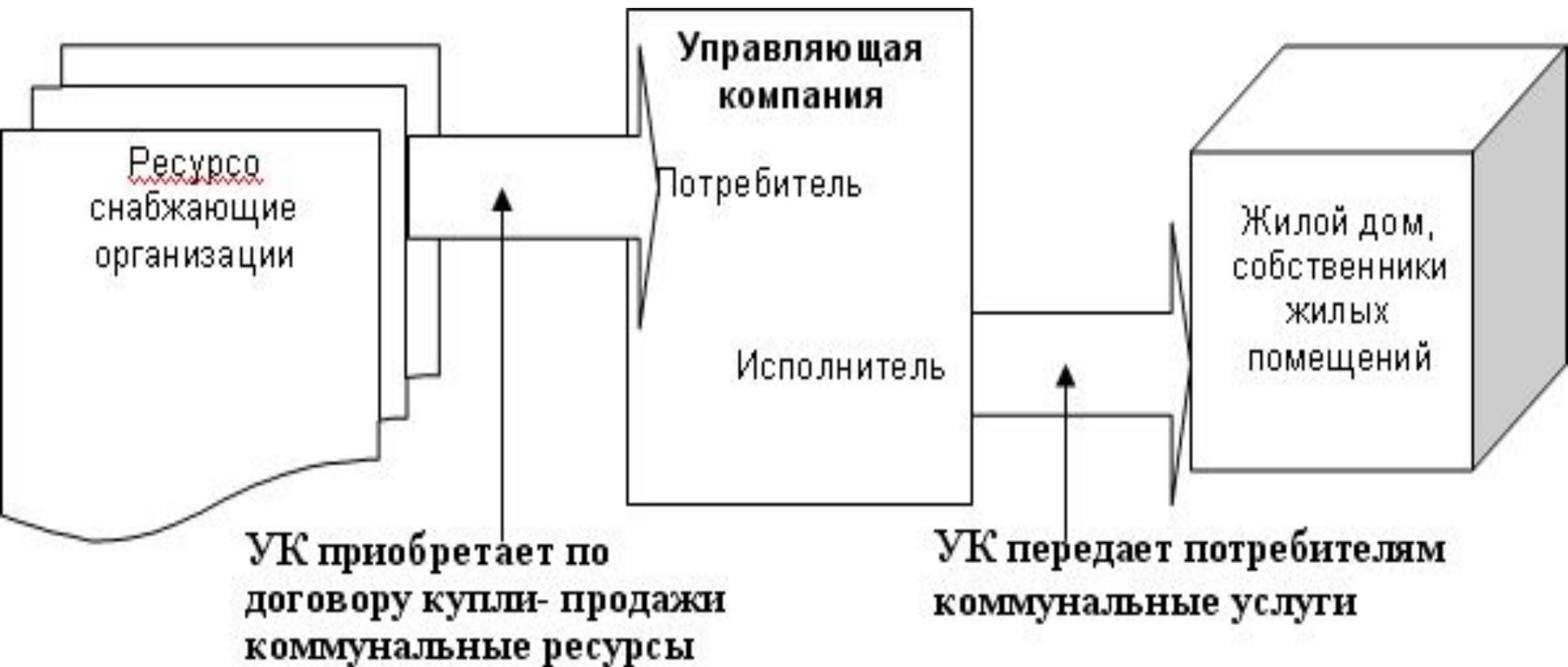


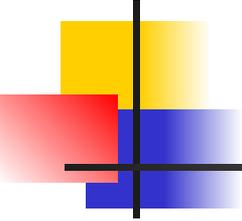
Управляющая компания

юридическое лицо, предоставляющее коммунальные услуги, производящее или приобретающее коммунальные ресурсы и отвечающее за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Таким образом, у управляющей организации возникают договорные отношения с ресурсоснабжающей организацией, в соответствии с которыми управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы, а с другой- с потребителями по предоставлению коммунальных услуг (рис. 1.1.).

Рис.1.1. Схема взаимоотношений УК с ресурсоснабжающими организациями и собственниками жилых помещений





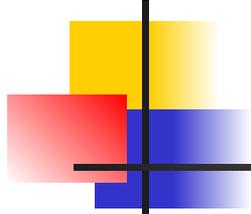
В связи с этим, обязанность по оплате за поставленные коммунальные услуги в полном объеме ложится на управляющую компанию. В свою очередь, обязанность по оплате коммунальных услуг у непосредственного потребителя (собственников и нанимателей) возникает только перед управляющей компанией и вытекает только из договора управления (рис. 1.1.).



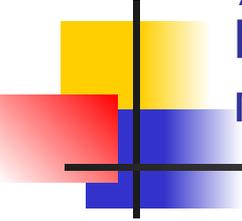
Коммунальные услуги

это услуги, связанные с предоставлением собственникам помещений коммунальных ресурсов.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 "коммунальные услуги" - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.



- Одной из задач деятельности УК является предоставление потребителям коммунальных услуг надлежащего качества.
- А что такое "коммунальные услуги надлежащего качества" с точки зрения законодателя?
- В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 "коммунальные услуги надлежащего качества" - коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.



В соответствии с п.9 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 при предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

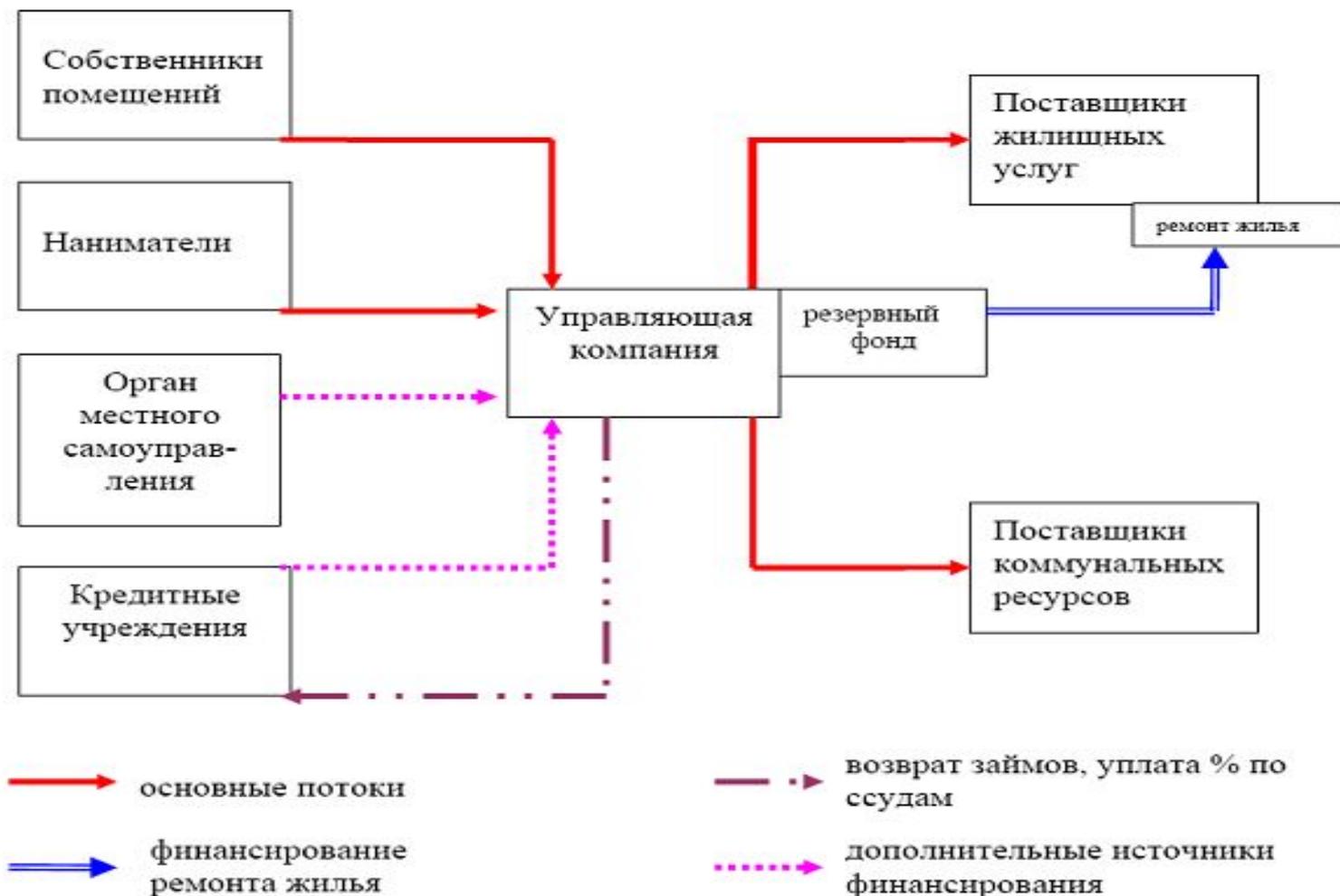
- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

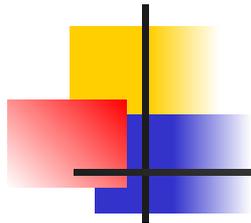


Источники доходов и финансы управляющей компании

Все финансовые потоки концентрируются в управляющей компании. Их основу составляют платежи собственников и нанимателей помещений за жилое помещение и коммунальные услуги, которые управляющая компания направляет поставщикам и подрядчикам за выполненные работы и услуги. Законодательством предусмотрена возможность использования бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, а также привлечение заемных средств для осуществления необходимых мероприятий на возвратной основе.

Рис. 1.2. Схема финансовых потоков управляющей компании

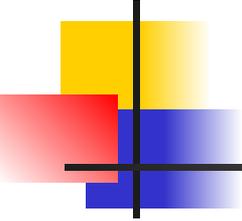


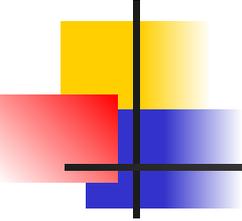


В составе платы за жилье собственники помещений должны оплачивать расходы на капитальный ремонт общего имущества.

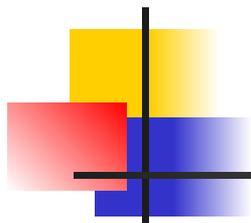
Поскольку проведение капитального ремонта отложено во времени, управляющая компания предпринимает меры по сохранению денежных средств, внесенных населением, до проведения ремонта путем создания фондов, на банковских счетах и т.п.

Для минимизации административно-управленческих расходов, в связи с отсутствием соответствующего кадрового и программного обеспечения управляющие компании могут передавать все или часть своих функций специализированным организациям: расчетно-информационным центрам (далее - РИЦ), кредитным организациям и их агентам.

- 
-
- Управляющая компания осуществляет свою деятельность на основании договора управления.
 - По договору управления управляющая компания организует работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в нем, а также решению вопросов эффективного пользования указанным имуществом.



Основными источниками возмещения затрат управляющей компании являются платежи граждан за жилое помещение и коммунальные услуги, а также платежи, получаемые в результате договоров использования имущества (например, арендные платежи).



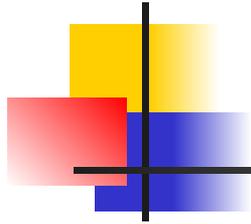
Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома формируется в расчете на год и предъявляется населению в течение года равными платежами.

Размер такой платы устанавливается на общем собрании собственников помещений и закрепляется в договоре управления.

Плата за коммунальные услуги в условиях отсутствия поквартирных приборов учета (а таких квартир большинство) также фиксирована в течение года.

Отношения между управляющей компанией и подрядчиками/поставщиками строятся на договоре субподряда.

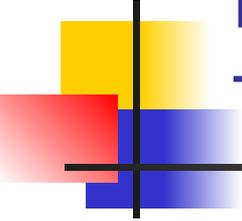
Все платежи граждан аккумулируются на счетах управляющей компании, которая оставляет у себя заранее оговоренную с собственниками помещений сумму управленческих услуг, а также разницу между суммами, собранными с населения, и суммами, направленными на расчеты с поставщиками/подрядчиками (экономия подрядчика, ст. 710 ГК).



Деятельность по обслуживанию жилых домов характеризуется высоким уровнем затратности и управляющие компании материально заинтересованы в сокращении расходов на содержание жилых домов и оплату коммунальных услуг.

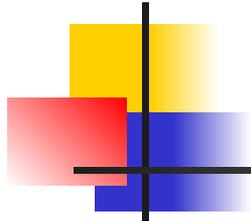
Очевидно, что доход самой управляющей компании будет зависеть от выбора исполнителей услуг с наименьшим предложением по цене.

С другой стороны, наличие у собственников помещений возможности отказа от услуг самой управляющей организации стимулирует УК к подбору наиболее надежных партнеров, повышению контроля качества их услуг, инициации сберегающих мероприятий.



Фиксация платы за ЖКУ на определенный период позволяет УК ориентироваться на такие виды деятельности и результаты, как:

- установка приборов учета, контроля, регулирования, ремонт коммуникаций, теплозащитные мероприятия в жилом фонде, которые первоначально увеличивают издержки, однако приводят к сокращению потребления ресурсов и создают долгосрочный эффект сокращения платежей за услуги, в связи с чем управляющая компания может получить определенный доход от ресурсосберегательного эффекта и экономии платежных средств за коммунальные услуги;
- сокращение аварийности, отказов в системе обслуживания, а следовательно снижение количества жалоб, экономия от снижения объема работ может быть направлена на вознаграждение управляющей компании.



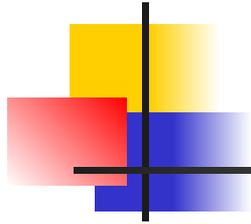
В отношении платы за управление общим имуществом многоквартирного дома действует тот же принцип равномерности платежа в течение года.

Величина ежемесячного тарифа за управление должна включать затраты на выполнение всех основных функций УК (организация содержания дома и системы расчетов, контроль качества ЖКУ, координация взаимодействия всех субъектов предоставления ЖКУ).

Т.е. фиксированная плата за стандартный набор услуг.

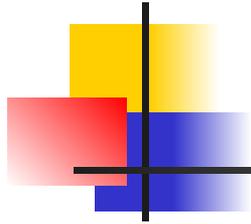
Такой принцип вытекает из порядка внесения платы за ЖКУ, установленного ЖК РФ.

Контроль качества услуг управляющей компании, как и всех ЖКУ, осуществляется путем снижения платежей в размере определенного процента от фиксированной величины.



Для повышения доходности управляющая компания может помимо обязательных услуг предложить собственникам помещений дополнительные услуги, направленные как на всех собственников (плату за них можно включать в единую квитанцию), так и на отдельных жильцов.

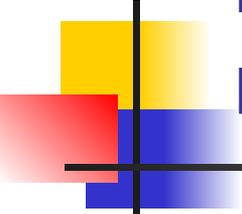
Это могут быть услуги по повышению комфортности проживания граждан, услуги по организации использования общего имущества, а также услуги, не связанные с основной деятельностью по управлению домом.



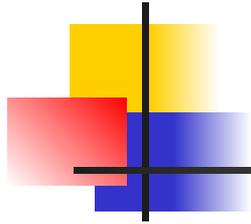
Договорная природа взаимоотношений между собственниками помещений и управляющей компанией позволяет использовать вариант включения в договор управления дополнительного соглашения об осуществлении всех вышеуказанных мероприятий на взаимовыгодной основе: жители получают дополнительные либо более качественные услуги, УК - дополнительное вознаграждение.

При недостаточности у управляющей компании собственных средств (в т.ч. собираемых с населения в качестве оплаты за жилищные услуги) для осуществления согласованных с собственниками помещений мероприятий, УК может привлекать заемные средства с последующим включением сумм на обслуживание кредита в стоимость услуг

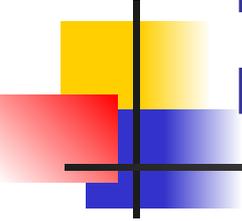
Таким образом, основными источниками дохода управляющей компании являются:



- платежи граждан за услуги по управлению в составе платежей за жилое помещение и коммунальные услуги;
- экономия по результатам деятельности УК по управлению жилым домом (экономия подрядчика);
- платежи граждан за дополнительные мероприятия по улучшению условий проживания;
- комиссионное вознаграждение за организацию эффективного использования общего имущества (в случае сдачи в аренду общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора комиссии с ними);
- пени, штрафы собственников и нанимателей помещений за несвоевременную оплату, неоплату ЖКУ;
- платежи граждан за выполнение услуг, не включенных в перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

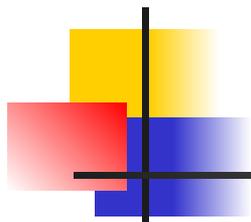


Уже созданная и функционирующая управляющая компания периодически проходит процедуру финансового планирования, которая контролирует процесс создания, распределения, перераспределения и использования финансовых ресурсов и является составной частью общего процесса планирования и, следовательно, управленческого процесса.



Лица, ответственные за финансовое планирование должны ориентироваться в следующих вопросах:

- где, когда, для кого управляющая компания собирается оказывать услуги;
- сроки и размеры ресурсов, необходимых компании для достижения поставленных целей;
- возможные неблагоприятные ситуации, возможные риски, мероприятия по их снижению.

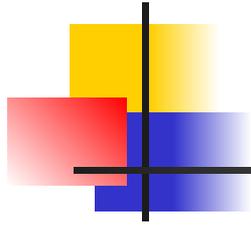


В финансовом планировании выделяются следующие уровни:

- краткосрочный и долгосрочный.

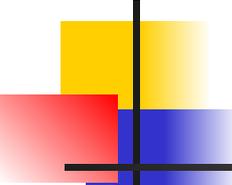
Период краткосрочного планирования - до 12 месяцев, долгосрочного - более одного года, обычно от трех до пяти лет.

- Основной задачей **краткосрочного** финансового планирования является обеспечение финансирования деятельности управляющей компании.
- **Долгосрочное** планирование связано, как правило, с привлечением постоянных источников финансирования, и обычно оформляется в виде инвестиционного проекта.



Природа договора управления подразумевает наличие ответственности управляющей компании перед поставщиками жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) при возникновении задолженности населения по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Следствием такой ситуации являются штрафные санкции управляющей компании за нарушение обязательств по оплате договоров поставки услуг и уплате налогов и сборов.



7 шагов создания и развития управляющей компании

- Обоснование создания, проектирование управляющей компании: выбор объектов недвижимости, разработка бизнес-плана, мероприятий по организации и выводу на рынок управляющей компании.
- Организация управляющей компании: государственная регистрация управляющей компании, формирование организационной структуры УК.
- Выход управляющей компании на рынок управления жилыми домами: участие в открытых конкурсах на оказание услуг по управлению комплексом многоквартирных жилых домов, участия в собраниях собственников жилья.
- Формирование договорных отношений: с собственниками помещений, энерго- и ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками, организация ведения лицевых счетов.
- Оптимизация деятельности управляющей компании: выполнение энергосберегающих мероприятий, эффективное управление финансами многоквартирного дома, эффективное использование общего имущества.
- Формирование активов управляющей компании: организация автостоянки, межевание земельного участка, его благоустройство, выделение мусорной площадки, сортировка, транспортировка мусора, реконструкция многоквартирного дома с его расширением или надстройкой, строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений.
- Активное развитие спектра дополнительных услуг, оказываемых от имени УК, привлечение новых объектов недвижимости.

Рис.1.3. Этапы развития управляющей компании

