



Лекция 6

Персонал управляющей
компании.

Организация договорных
отношений.

Персонал управляющей компании

- Структура УК определяется количеством и содержанием выполняемых компанией функций.
- Управление таким сложным инженерным объектом, как многоквартирный дом, требует специальных профессиональных знаний, реализации различных функций, количество которых может расти, образуя новые направления и требуя привлечения дополнительных человеческих ресурсов.
- Приведенные в предыдущем разделе функции УК носят рекомендательный характер и могут быть детализированы с учетом положения и размера управляющей компании, необходимых профилей должностей сотрудников и работников компании.

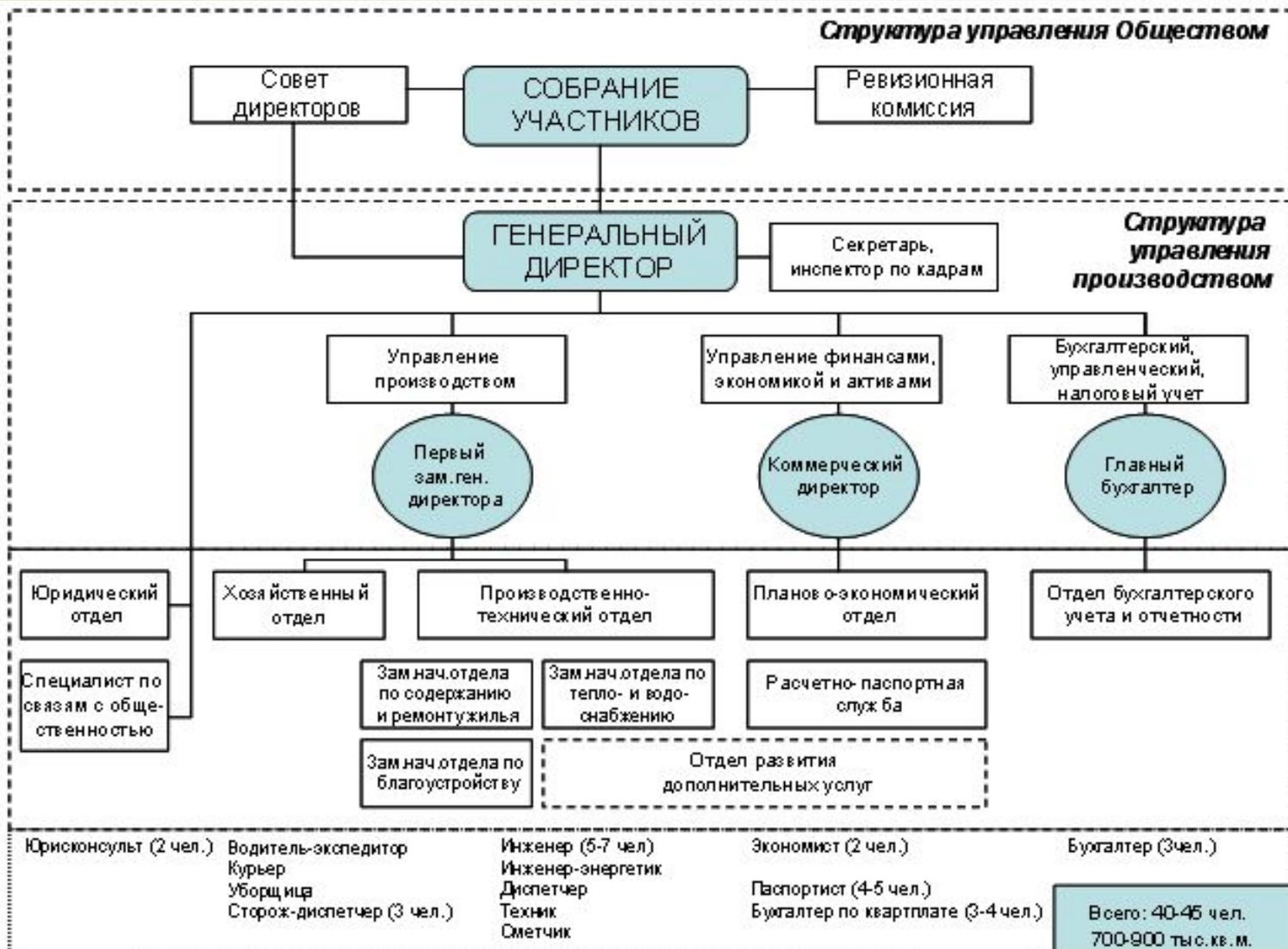
Общее руководство:

- Руководство деятельностью управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и согласно утвержденному уставу и договору управления с собственниками помещений.
- Организация и ведение бухгалтерского учета в соответствии с едиными методологическими основами бухгалтерского учета и отчетности на территории Российской Федерации для организаций, являющихся юридическими лицами независимо от подчиненности и форм собственности.
- Обеспечение кадрами требуемой квалификации и специальности, организация учебно-методической работы по необходимым видам и формам подготовки и повышению квалификации работников управляющей компании.
- Документальное оформление управленческих решений, действий, связей; организация документооборота; упорядочение и хранение исполненной документации; контроль своевременного исполнения приказов, поручений и распоряжений, техническое обслуживание работы руководителя управляющей компании.
- Обеспечение работников всем необходимым для их деятельности, прием, хранение и отпуск товарно-материальных ценностей; контроль за их использованием. Хозяйственное обслуживание зданий и помещений УК в соответствии с правилами и нормами производственной санитарии и пожарной безопасности.

Рекомендуемый перечень должностей:

- генеральный директор компании,
- коммерческий директор,
- заместитель директора по производству (главный инженер),
- главный бухгалтер,
- инспектор по кадрам,
- секретарь,
- заведующий хозяйством.

Организационная структура управляющей компании



Организация договорных отношений.

В настоящее время существует неопределенность относительно правовой природы договора управления (такого договора нет в ГК РФ):

относится ли он к типу договоров оказания услуг (выполнения работ), или посредническим договорам, или содержит в себе элементы различных договоров.

В связи с этим возникает вопрос - действует ли УК за счет собственников помещений или приобретает для них ресурсы и заказывает работы за свой счет с риском неплатежей собственников.

Варианты взаимоотношений УК с собственниками жилых помещений

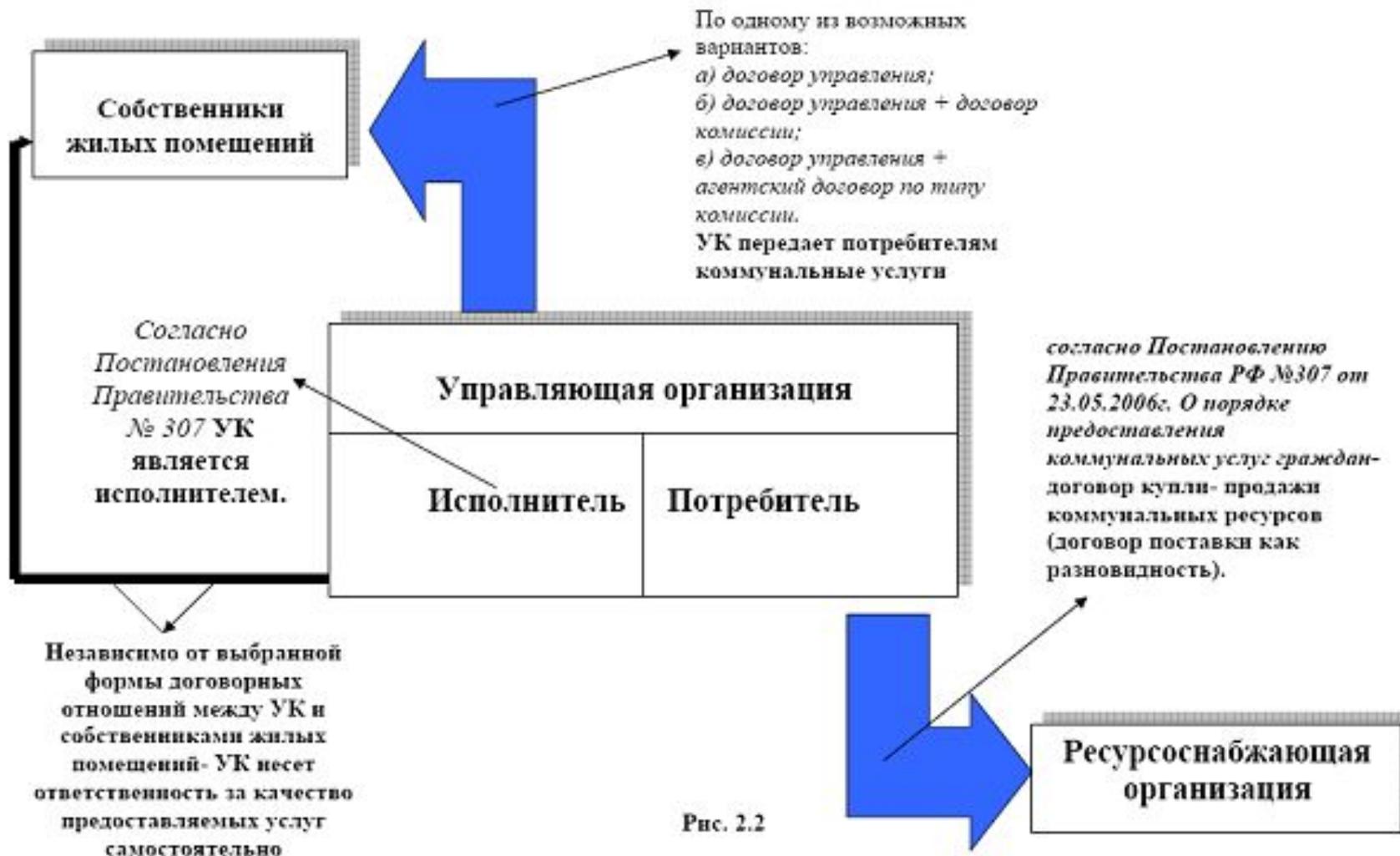


Рис. 2.2

Модель договора управления



Модель договора управления с договором комиссии



Взаимодействие УК с ТСЖ

Взаимоотношения управляющей компании с ТСЖ строятся на основе договора управления. ТСЖ может делегировать УК различный объем управленческих функций. В частности, возможны следующие варианты:

- ТСЖ делегирует все свои полномочия по управлению домом, оставляя за собой только начисление и сбор платежей (например, через РИЦ) и контроль качества услуг управления, оказываемых управляющей компанией
- ТСЖ делегирует свои полномочия по управлению общим имуществом дома (в части только содержания и ремонта общего имущества дома, оставляя предоставление коммунальных услуг за собой или не предоставляя их вовсе).

Схема 1 договорных отношений УК с ТСЖ



Схема 2 договорных отношений УК с ТСЖ



Схема 3 договорных отношений УК с ТСЖ



Схема 4 договорных отношений УК с ТСЖ

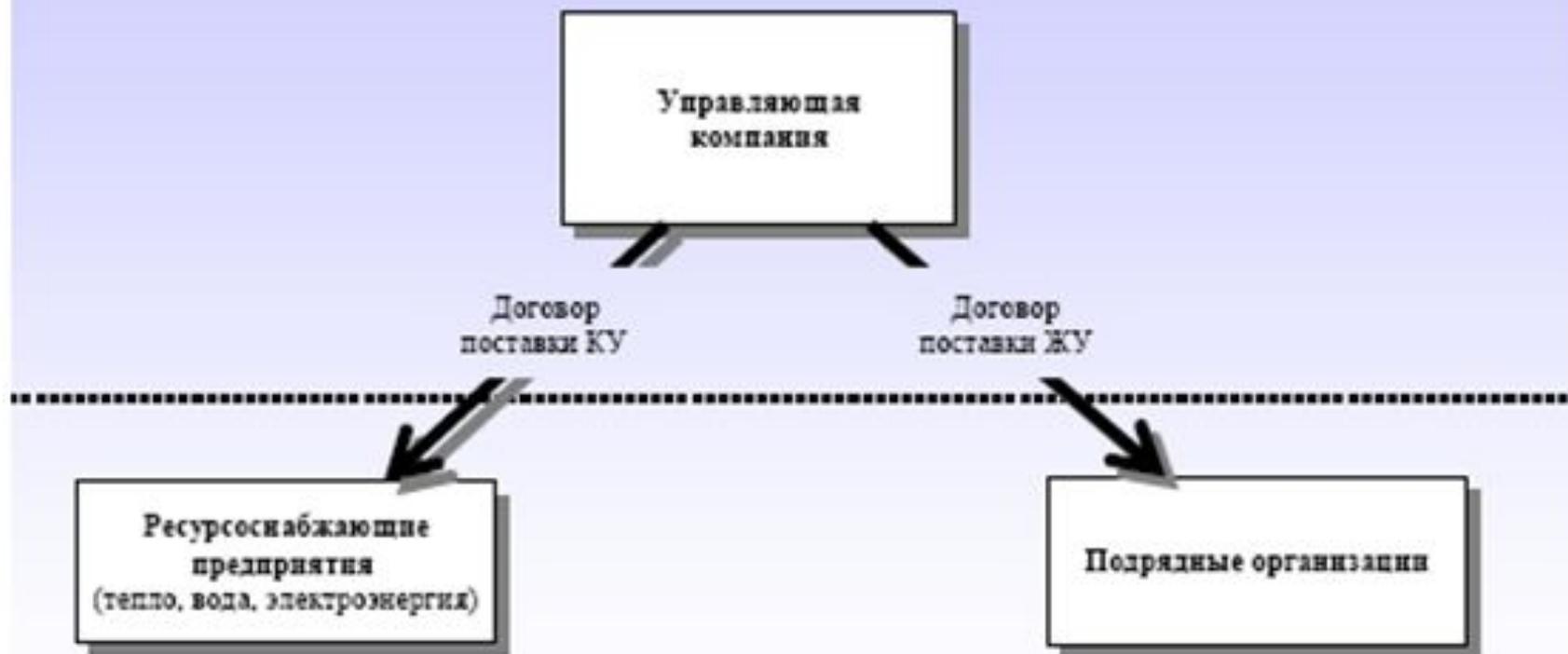


Схема 5 договорных отношений УК с ТСЖ

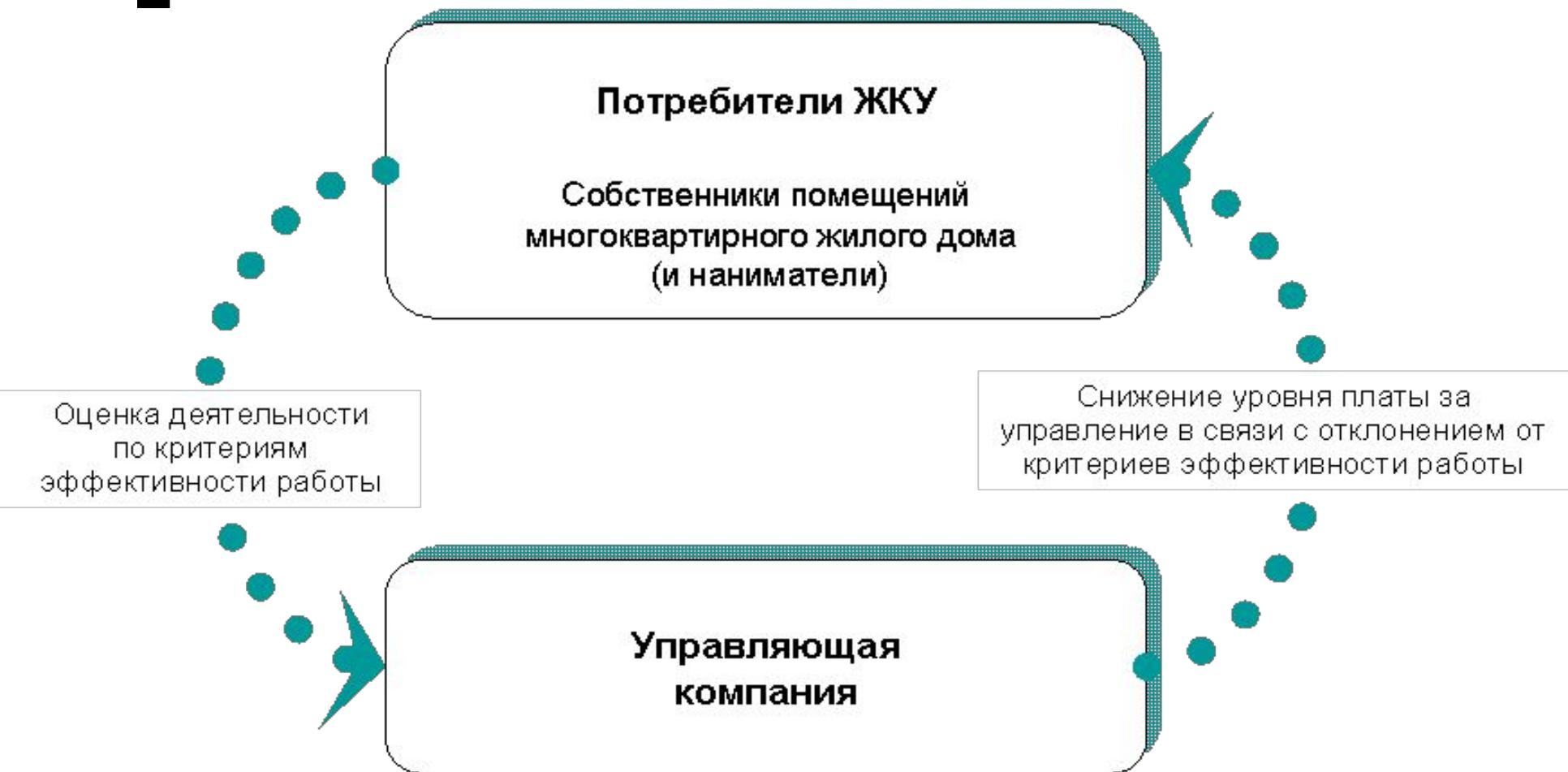


Договорные отношения управляющей компании

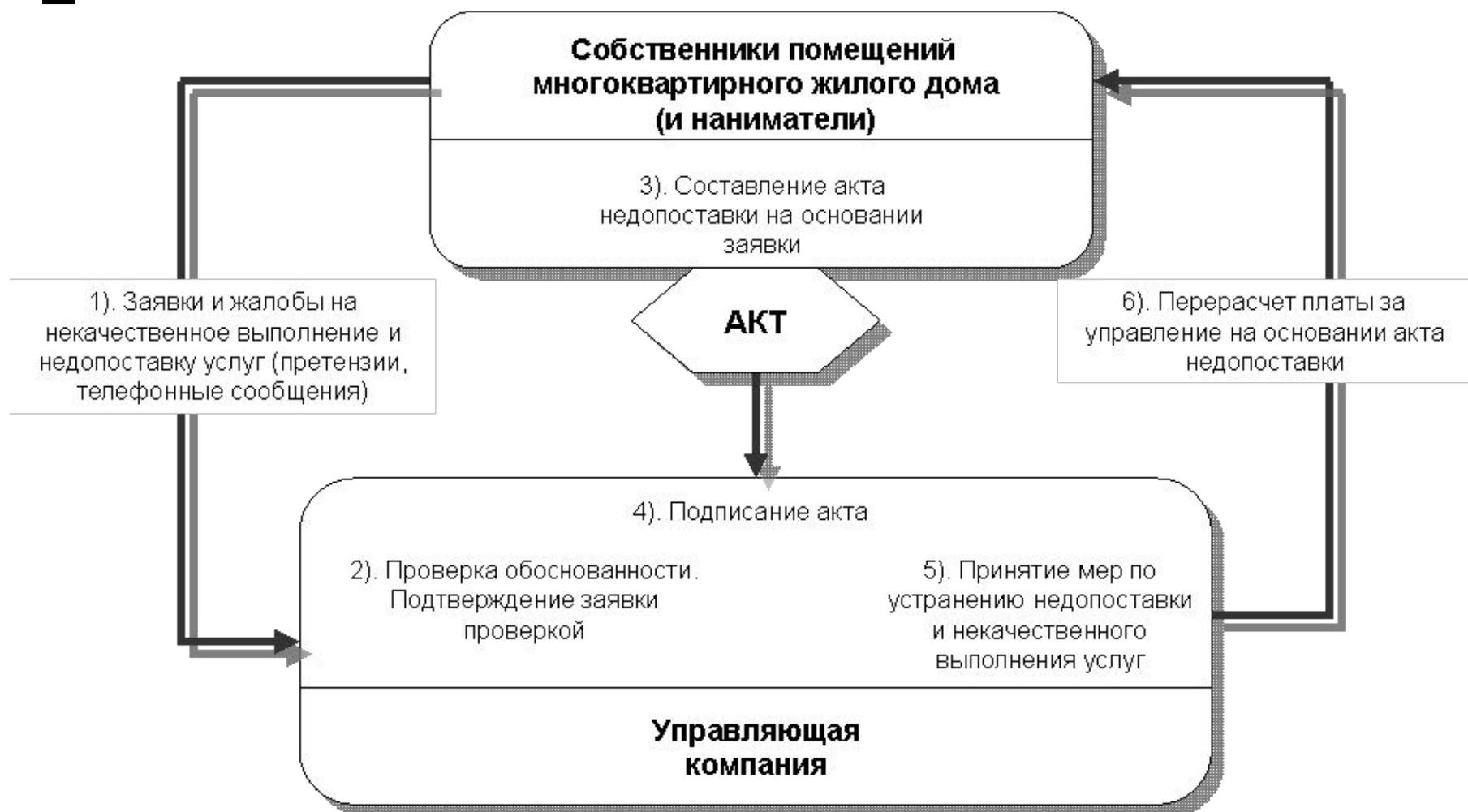
Система договорных отношений управляющей компании с субъектами, обеспечивающими предоставление жилищных и коммунальных услуг потребителям (модель 1)



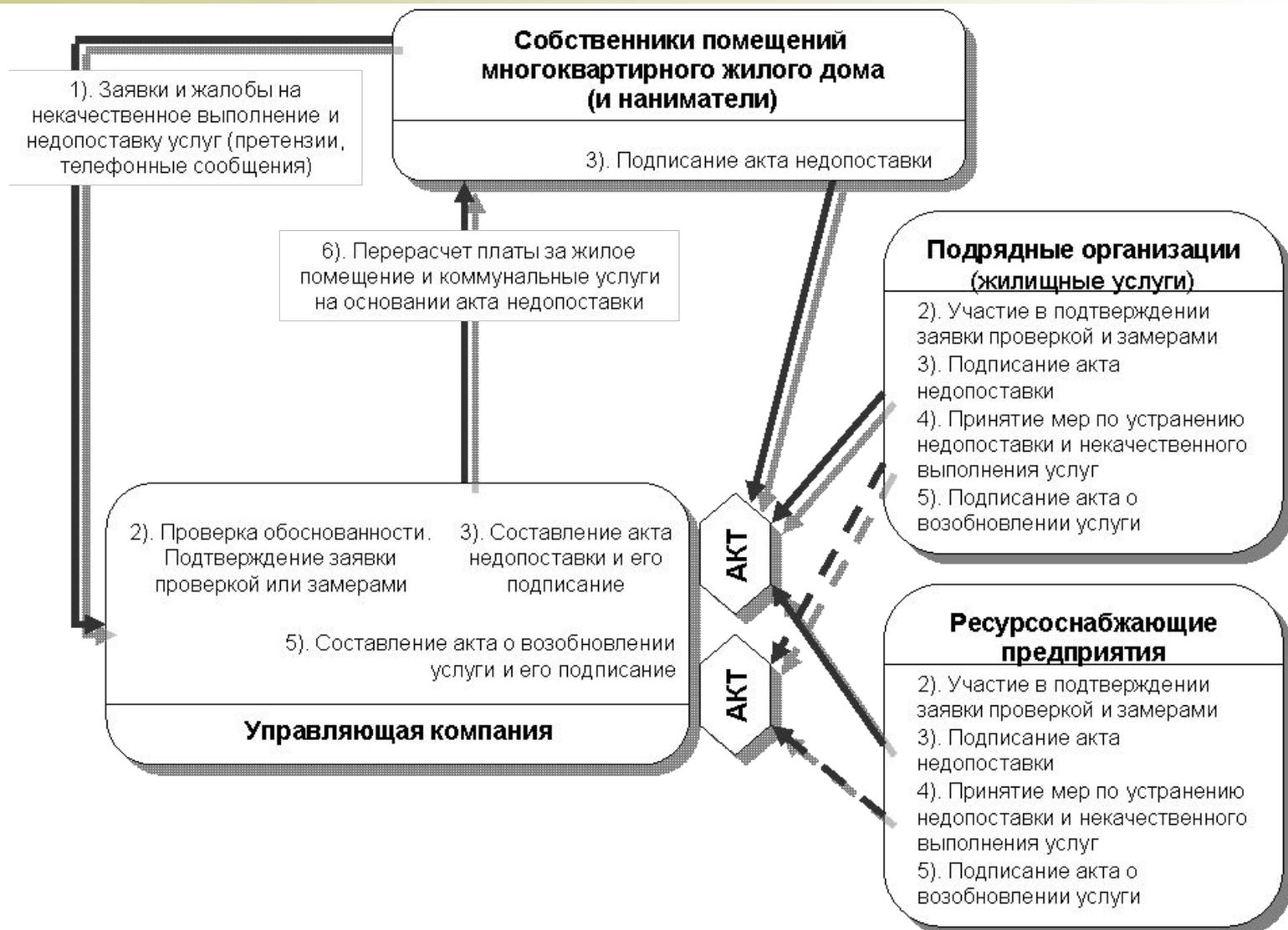
Система организации контроля качества оказания услуг и выполнения работ по управлению домом управляющей компанией



Технология учета некачественного выполнения услуг по управлению домом управляющей компанией

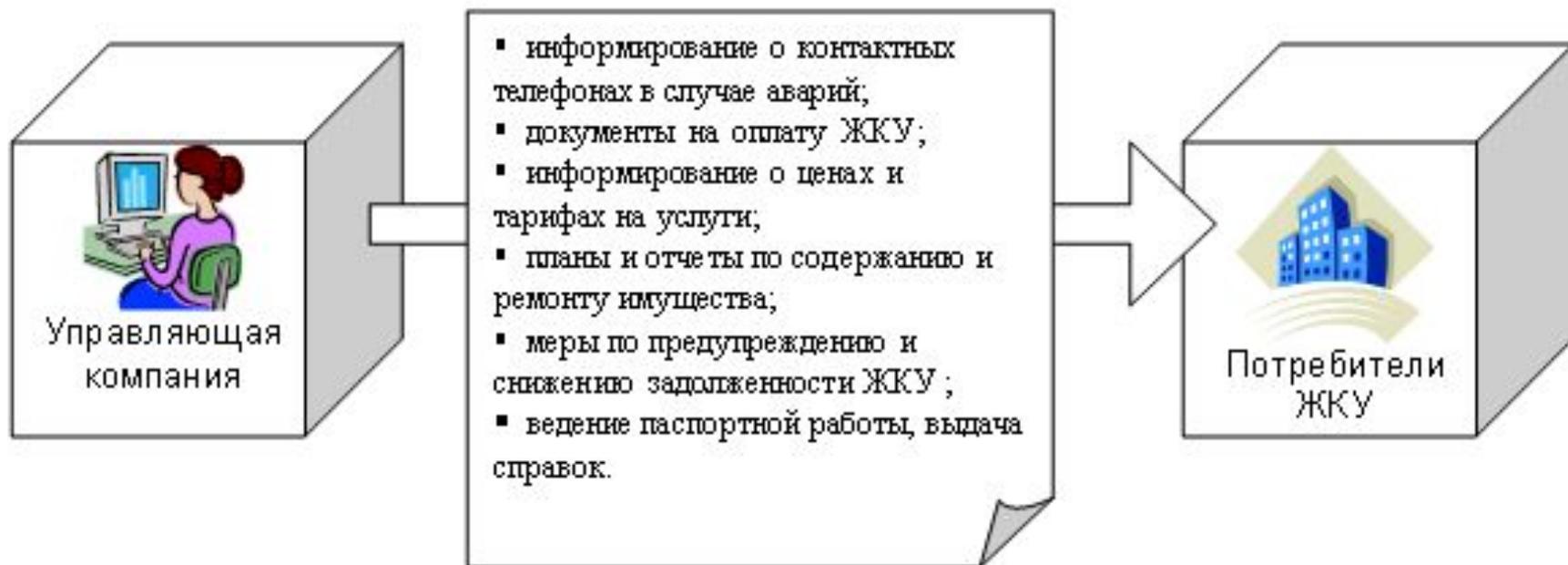


Технология учета недопоставок ЖКУ



Работа с гражданами, органами власти, ТСЖ

Информация, предоставляемая УК населению



Информация, предоставляемая населением в УК



Рекомендуемые меры по снижению задолженности

Причины неплатежей	Рекомендуемые меры по снижению задолженности
<p>низкий или несвоевременно поступающий доход граждан;</p>	<p>таким гражданам должна быть предоставлена субсидия;</p>
<p>размер расходов граждан на ЖКУ не дает право на получение субсидии, а размер доходов ниже среднедушевого</p>	<p>таким гражданам рекомендуется оказывать консультационную помощь о методах ликвидации и предупреждения задолженности. В качестве рекомендаций могут быть предложены:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) возможность выполнения работ для предприятий ЖКХ с направлением заработанных сумм в счет погашения задолженности; б) переезд в жилое помещение с меньшей площадью или с меньшим размером ЖКУ: для собственников жилых помещений - осуществление купли-продажи с помощью риэлторских фирм, прошедших конкурсный отбор в органах местного самоуправления; для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма - путем предоставления другого муниципального жилья; в) сдача "свободной" площади в найм (поднайм) с перечислением суммы арендной платы в счет погашения долга; г) разъяснительные мероприятия о возможности получения скидок экономического характера (разовые акции стимулирующего характера).
<p>размер расходов граждан на ЖКУ не дает право на получение субсидии, а размер доходов ниже среднедушевого</p>	<p>таким гражданам рекомендуется оказывать консультационную помощь о методах ликвидации и предупреждения задолженности. В качестве рекомендаций могут быть предложены:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) возможность выполнения работ для предприятий ЖКХ с направлением заработанных сумм в счет погашения задолженности; б) переезд в жилое помещение с меньшей площадью или с меньшим размером ЖКУ: для собственников жилых помещений - осуществление купли-продажи с помощью риэлторских фирм, прошедших конкурсный отбор в органах местного самоуправления; для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма - путем предоставления другого муниципального жилья; в) сдача "свободной" площади в найм (поднайм) с перечислением суммы арендной платы в счет погашения долга; г) разъяснительные мероприятия о возможности получения скидок экономического характера (разовые акции стимулирующего характера).

Модель оказания управляющей компанией дополнительных услуг

