

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт электронного обучения
Направление подготовки-080103 Национальная экономика
Кафедра Экономика

ДИПЛОМНЫЙ ПРОЕКТ/РАБОТА

Тема работы:
Оптимизация работы управленческой компании в современных экономических условиях.

УДК 364.442.6(47+57)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3401	Воробьева Владимировна Кристина		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
доцент	Дукарт Сергей Александрович	кандидат исторических наук		

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата

ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ООП

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)	Требования ФГОС, критериев и/или заинтересованных сторон
Универсальные компетенции		
P1	Осуществлять коммуникации в профессиональной среде и в обществе в целом, разрабатывать документацию, презентовать и защищать результаты комплексной экономической деятельности	Требования ФГОС (ОК-14; ПК-9,11)
P2	Эффективно работать индивидуально, в качестве члена команды, состоящей из специалистов различных направлений и квалификаций, с делением ответственности и полномочий за результаты работы и готовность следовать корпоративной культуре организации	Требования ФГОС (ПК-11; ОК-1,7,8)
P3	Демонстрировать знания этических и культурных аспектов хозяйственной деятельности, осведомленность в вопросах охраны здоровья и безопасности жизнедеятельности.	Требования ФГОС (ОК-2,3,15,16)
P4	Самостоятельно обучаться и регулярно повышать квалификацию в течение всего периода профессиональной деятельности.	Требования ФГОС (ОК-2,9,10,11)
P5	Активно пользоваться основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией	Требования ФГОС (ОК -13; ПК-1,3,5,10)
Профессиональные компетенции		
P6	Применять знания бухгалтерского учета и анализа для подготовки исходных данных и проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на основе типовых методик, с учетом действующей нормативно-правовой базы	Требования ФГОС (ПК-1, 2,3,4,5,7; ОК-5,4,11,13)
P7	Принимать участие в выработке и реализации для конкретного предприятия рациональной системы организации учета и отчетности на основе выбора эффективной учетной политики, базирующейся на соблюдении действующего законодательства, требований международных стандартов и принципах укрепления экономики хозяйствующего субъекта;	Требования ФГОС (ПК-5,7; ОК-5,8)
P8	Применять глубокие знания основ функционирования экономической системы на разных уровнях, для анализа социально-значимых проблем, происходящих в обществе, и прогнозировать возможное их развитие в будущем	Требования ФГОС (ОК-3,4; ПК-4,6,8,14,15)
P9	Прогнозировать, анализировать и интерпретировать полученные результаты с целью принятия эффективных решений	Требования ФГОС (ПК-5,6,7;8,13)
P10	На основе аналитической обработки учетной информации готовить аналитические отчеты, в соответствии с поставленной задачей, давать оценку и интерпретацию полученных результатов и обосновывать управленческие решения	Требования ФГОС (ПК-4, 5,7,8,10,13; ОК-1,2,3,6,13)
P11	Внедрять современные методы бухгалтерского учета, анализа и аудита на основе знания информационных	Требования ФГОС ПК-10;12 ОК-12

	технологий, международных стандартов учета и финансовой отчетности	
--	--	--

Министерство образования и науки Российской Федерации
 Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
 высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
 ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт электронного обучения
 Направление подготовки (специальность) 080103 Национальная экономика
 Кафедра экономика

УТВЕРЖДАЮ:
 Зав. кафедрой
 _____ Г.А. Барышева
 (Подпись) (Дата)

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

дипломной работы <small>(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)</small>

Студенту:

Группа	ФИО
О-3401	Воробьева Кристина Владимировна

Тема работы:

Оптимизация работы управленческой компании в современных экономических условиях	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	№880/С от 08.02.2016 г.

Срок сдачи студентом выполненной работы:	27.05.2016г
--	-------------

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ;

<p>Исходные данные к работе</p> <p><i>(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</i></p>	<p>Периодические издания, учебная литература, нормативно-правовые документы предприятия, информационно-правовая система «Консультант Плюс»</p>
<p>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов</p> <p><i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Теоретические основы исследования социальной политики как фактора экономического развития национальной экономики; 2. Формирование системы социальной защиты в России: современный этап развития; 3. Совершенствование экономического механизма реализации национальной социальной защиты; 4. Социальная ответственность на примере ФГУП «Томское ПрОП».

Перечень графического материала <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i>	Таблицы, рисунки
---	------------------

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы
(с указанием разделов)

Раздел	Консультант
Социальная ответственность	Мезенцева Ирина Леонидовна

Названия разделов, которые должны быть написаны на русском и иностранном языках:

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	12.02.2016г
---	-------------

Задание выдал руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
доцент	Дукарт Сергей Александрович	кандидат исторических наук		

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3401	Воробьева Кристина Владимировна		

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа состоит из 100 страниц, 8 рисунков, 14 таблиц, 11 источников литературы, приложения.

Объектом исследования является оптимизация работы управленческой компании в современных экономических условиях.

Цель работы – поиск путей повышения эффективности деятельности компании в современных экономических условиях.

В процессе исследования проводилось рассмотрение таких вопросов, как: анализ нормативно-правовых и законодательных актов РФ, а так же опыт других государств по работе управленческих компаний и обоснование последовательности этого процесса; требования к управляющим компаниям; порядок контроля качества услуг управляющих компаний;

Экономическая значимость работы состоит в нахождении решений существующих проблем в настоящих экономических условиях.

Определения, обозначения, сокращения, нормативные ссылки:

В данной работе применены следующие термины с соответствующими определениями:

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

Управление многоквартирным жилым домом - это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающих в таком доме.

Управляющая компания - юридическое лицо, предоставляющее коммунальные услуги, производящее или покупает коммунальные ресурсы и отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

В данной работе применены следующие сокращения и обозначения с соответствующими определениями:

РФ – Российская Федерация

ВВП – валовый внутренний продукт

ОС- основные средства

ДС- денежные средства

Руб. –рубль

СДМ- строительно-дорожные машины

ЖКХ- жилищно-коммунальное хозяйство

ЖЭУ- жилищно-эксплуатационное управление

Оглавление

Глава 1 Подготовка и создание управляющей компании	10
1.1 Управление жилищным фондом: понятие, основные элементы	10
1.2 Услуги, оказываемые управляющей компанией	12
1.3 Источники доходов и финансы управляющей компании	15
Глава 2 Исследования и анализ существующего состояния действующего законодательства по регулированию деятельности управляющих общего имущества многоквартирных домов	22
2.1 Анализ существующего состояния практики работы на рынке управление многоквартирным жилым домом в РФ	22
2.2 Зарубежный опыт управления общим имуществом многоквартирных домов	26
2.3. Анализ состояния действующего законодательства по созданию правовых основ деятельности управляющих компаний	40
Глава 3 Мероприятия по оптимизации работы управленческой компании « ООО УП ЖЭУ-12 »	46
3.1 Организационно-экономическая характеристика компании «« ООО УП ЖЭУ-12»	46
3.2 Анализ управления имуществом и финансово-хозяйственной деятельности компании «« ООО УП ЖЭУ-12»	49
3.3 Обобщение предложений по урегулированию деятельности «ООО УП ЖЭУ-12»	66
Заключение	68
Социальная ответственность	70
Список использованной литературы	82
Приложение 1	84
Приложение 2	86
Приложение 3	88
Приложение 4	95

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Проблема эффективной деятельности управленческой компании в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), как одной из важнейших социальных отраслей, всегда была и является очень актуальной, что существенно влияет на развитие экономических отношений в государстве. Многочисленные технические и экономические проблемы отрасли негативно влияют на развитие экономики страны и вызывают социальное напряжение в обществе. Для ликвидации кризисного состояния необходимо реформирование ЖКХ. Залогом успеха реформы ЖКХ является комплексная реализация социально ориентированных и финансово сбалансированных подходов к модернизации отрасли, которые бы обеспечили ее устойчивое функционирование.

Проблемы реформирования и реструктуризации управленческих компаний исследовали известные отечественные и зарубежные экономисты В.Н.Амитана, А.Ю.Богомоллов, В.А.Горемыкин, В.А.Ириков, А.М.Кирилова, И.И.Мазур, В.М.Павлюченко, А.Дж.Стрикленд, А.А.Томпсон, В.М.Треньов, В.Д.Шапиро и др., в том числе в жилищном хозяйстве: В.Г.Ковалевский, В.П.Николаев, Г.И.Онищук, Г.М.Семчук, В.И.Титяев, В.И.Торкатюк, Н.Ф.Чечетова, Л.М.Шутенко, Т.П.Юрьева и др .

Эффективность принятия антикризисных мер по преодолению тенденции растущей деградации фондов и выхода на нормальное воспроизводство управленческих компаний в ЖКХ во многом зависит от комплексного внедрения рыночных отношений в отрасли, совершенства законодательного обеспечения, тарифной политики, привлечения финансовых ресурсов, организации рациональной системы расчетов поставщиков и потребителей и др. Создание надежно функционирующей жилищно-коммунальной инфраструктуры является необходимым условием ускорения экономического развития регионов РФ.

Актуальность проблемы обусловила выбор темы работы, определила ее цели и задачи.

Цель данной работы заключается в разработке предложений по урегулированию деятельности управляющих общего имущества многоквартирных домов.

Достижение поставленной цели обусловило решение следующих задач:

- проанализировать нормативно-правовые и законодательные акты РФ, опыт других государств по работе управленческих компаний и обоснование последовательности этого процесса;
- требований к управляющим компаниям;
- порядка контроля качества услуг управляющих компаний;
- ответственности управляющих на основе анализа состояния действующего законодательства и обоснование предложений по нормативно- правового регулирования деятельности управляющих общего имущества многоквартирных домов;
- разработать рекомендации касающиеся оптимизации работы управленческой компании «»

Объектом исследования является урегулирование деятельности управляющих общего имущества многоквартирных домов.

Предметом исследования является теоретическое и нормативно-правовое обеспечение управления общим имуществом многоквартирных домов.

Глава 1. Подготовка и создание управляющей компании.

1.1. Управление жилищным фондом: понятие, основные элементы.

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

"Управление жилыми домами" 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. Согласно ст 1 и 20 указанного закона под управление жилыми домами понималось управление кондоминиумом как "единый комплекс недвижимого имущества, включающий 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 форм собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности".

Жилищный кодекс закрепляет три способа управления многоквартирным жилым домом:

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

Таким образом, управление многоквартирным жилым фондом можно рассматривать как трехуровневую систему:

1. Собственники жилого дома.
2. Управляющие организации.

3. Подрядные организации, обеспечивающие предоставление товаров, работ и услуг, необходимых для выполнения 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, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающих в таком доме.

В мировой практике услуги по содержанию и ремонту жилья предоставляет малый бизнес. Дворники принадлежат к одной компании, по мусором приезжает другая, территорию озеленяет третья, текущий ремонт выполняет четвертая. И это экономически выгодно, так как управляющей компании, которая отвечает перед собственником за состояние жилого дома в целом, не нужно содержать штат, который сегодня будет с работой, а завтра, возможно, без работы. Все устроено проще и целесообразнее: нужна конкретная работа - ты ее заказал, проверил выполнение, оплатил.

Почему функции управления и обслуживания многоквартирных домов, как правило, разделены? Рассмотрим стоимость жилищных услуг и услуг по управлению. Общая стоимость услуг по финансовому и техническому планированию, организации договорных отношений составляет от стоимости жилищных услуг 10-15%, остальные 85% это работа дворников, сантехников и т.д.

Чтобы минимизировать расходы, связанные с управлением, нужно располагать достаточно большим объемом жилищного фонда (300 тыс. кв. м и более). Услуга дешевая, а квалификация высокая - значит, нужно иметь большой объем заказов, чтобы минимизировать расходы. С техническим обслуживанием жилого дома совсем другая ситуация - денег достаточно, квалификация относительно низкая, поэтому развить бизнес по ремонту сантехники или уборке придомовых территорий можно и на двух-трех домах. Бизнес по управлению недвижимостью все это давно подсчитал и решил не держать у себя в штате обслуживающий персонал: если

нужно - пригасим, выберем того, кто предложит лучшие условия, заключим контракт.

Экономический потенциал развития бизнеса по управлению жилой недвижимостью заключается: в ресурсосбережении в масштабах конкретного дома и предоставлении дополнительных услуг

1.2. Услуги, оказываемые управляющей компанией.

Управляющие компании, как правило, предоставляют 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 платят:

1. расходы по содержанию и ремонту помещений, включающих 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 аренду.

Жилищные услуги, предоставляемые УК, включают в себя:

1. Услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч.:
 - 1.1. по представлению жилого помещения в аренду;
 - 1.2. по управлению многоквартирным домом;
 - 1.3. по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе: по содержанию лифтового хозяйства, за вывоз бытовых отходов;
2. По ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:
 - 2.1. текущего ремонта;
 - 2.2. капитального ремонта.

Управляющая компания - юридическое лицо, предоставляющее коммунальные услуги, производящее или покупает коммунальные ресурсы и отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Таким образом, в управляющей организации возникают договорные отношения с ресурсоснабжающей организацией, согласно которым управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы, а с другой стороны с потребителями о предоставлении коммунальных услуг (рис. 1.1.).

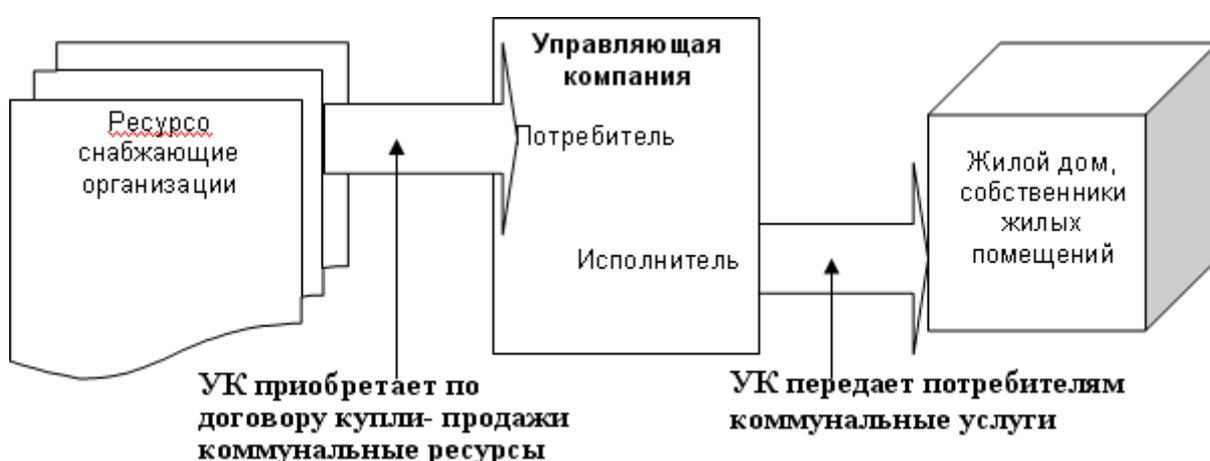


Рисунок 1.1- Схема взаимоотношений УК с ресурсоснабжающими организациями и собственниками жилых помещений

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,

горяему водоснабжению, водоотведению, электронабжению, 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:

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

1.3. Источники доходов и финансы управляющей компании

В общем виде структура финансовых потоков при управлении многоквартирным домом управляющей компанией выглядит следующим образом (рис.1.2.)

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 возмездной основе.

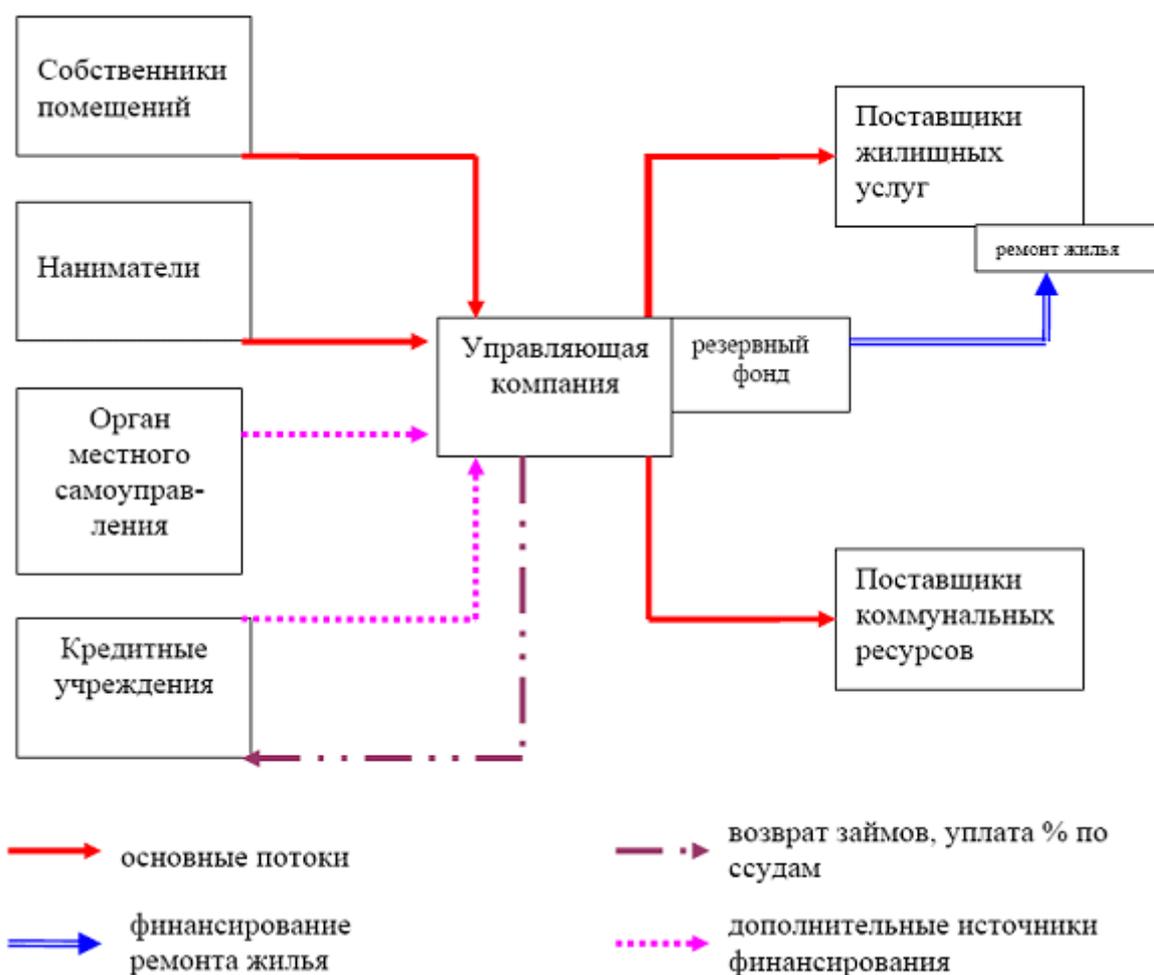


Рисунок 1.2 -Схема финансовых потоков управляющей компании

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 предьявляется 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 поквартальных 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:

1. установка приборов учета, контроля, регулирования, ремонт коммуникации, теплозащитные мероприятия в жилом фонде, которые первоначально увеличивают издержки, однако приводят к сокращению потребления ресурсов и создают долгорочный эффект сокращения платежей за услуги, в связи с чем управляющая компания может получить определенный доход от ресурсосберегающего эффекта и экономии платящих средств за коммунальные услуги;

2. 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 жилищно-коммунальные услуги, 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:

3. платежи граждан за услуги по управлению в составе платежей за жилое помещение и коммунальные услуги;
4. экономия по результатам деятельности УК по управлению жилым домом (экономия подрядчика);
5. платежи граждан за дополнительные мероприятия по улучшению условий проживания;
6. комиссионное вознаграждение за организацию эффективного использования общего имущества (в случае сдачи в аренду общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме на основании договора комиссии с ними);
7. пени, штрафы собственников и нанимателей помещений за несвоевременную оплату, неоплату ЖКУ;

8. 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 проводит 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:

9. где, когда, для кого управляющая компания собирается оказывать услуги;

10. сроки и размеры ресурсов, необходимых компании для достижения поставленных целей;

11. 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-коммунальных услуг (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.

Организацию, вывод на рынок, дальнейшее развитие управляющей компании (УК) по управлению жилыми домами можно представить в виде 7 этапов-шагов (рис.1.3.):

12. Обоснование создания, проектирование управляющей компании: выбор объектов недвижимости, разработка бизнес-плана, мероприятий по организации и выводу на рынок управляющей компании.

13. Организация управляющей компании: государственная регистрация управляющей компании, формирование организационной структуры УК.

14. 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.

15. Формирование договорных отношений: с собственниками помещений, энерго- и ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками, организация ведения лицевых счетов.

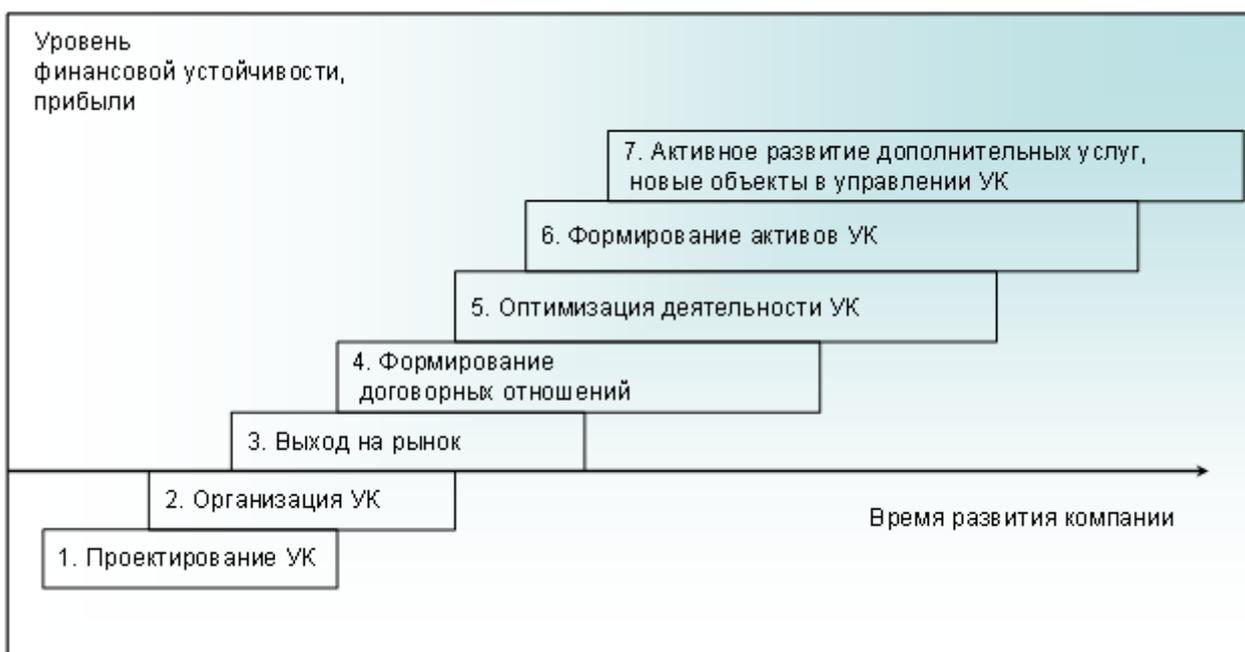


Рисунок 1.3- Этапы развития управляющей компании

16. Оптимизция деятельности управляющей компании: выполнение энергосберегающих мероприятий, эффективное управление финансами многоквартирного дома, эффективное использование общего имущества.

17. 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.

18. Активное развитие спектра дополнительных услуг, оказываемых от имени УК, привлечение новых объектов недвижимости.

Глава 2. Исследования и анализ существующего состояния действующего законодательства по регулированию деятельности управляющего имущества многоквартирных домов.

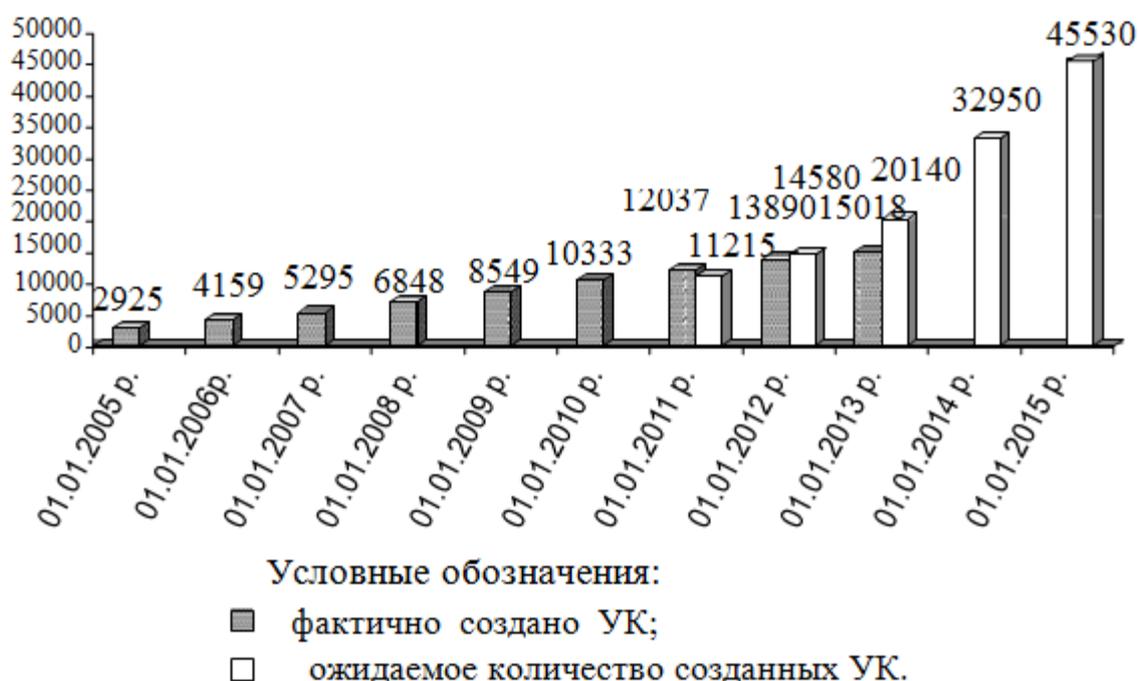
2.1. Анализ существующего состояния практики работы на рынке управление многоквартирным жилым домом в РФ

Отдельной формой управления жилищным фондом города является управление путем создания юридического лица - УК.

По официальной информации Государственной службы статистики РФ (Ростата) на 1 января 2015 года в РФ насчитывалось 15018 УК.

Динамика создания УК в стране на начало 2005 - 2015 гг. приведены на рис. 1.1.

Рисунок 2.1 - Динамика создания УК в РФ, единиц



Общегосударственной программе реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2009 - 2015 годы предусмотрено увеличение доли общей площади многоквартирного жилого фонда, обслуживаемого УК или другими формами самоорганизации населения до 70%.

Управление многоквартирным жилым домом могут осуществлять его совладельцы (далее СМД), и профессиональный управляющий, которого совладельцы привлекают на договорных началах.

Первая форма управления предусматривает два способа: непосредственное управление, которое осуществляют совладельцы на условиях достижения взаимного согласия без создания дополнительных управленческих структур; управления, осуществляют председатель и правление собственников жилого дома на основании устава.

Договоры, заключаемые с поставщиками коммунальных услуг и с обслуживающими организациями на рисунках моделей управления СМД обозначены римскими цифрами и приведены в табл. 2.1.

Таблица 1.1 - Договоры, заключаемые с поставщиками коммунальных услуг и с обслуживающими организациями

Условное обозначение	Пояснение
I	Договор на передачу функций управления
II	Договор на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт
III	Договор с управляющим
IV	Договор на поставку коммунальных услуг
V	Трудовые соглашения
VI	Договор подряда

В данной модели управления руководство СМД должно составить и заключить четыре разные формы договоров с предприятиями-производителями услуг, как показано на рис. 2.2.

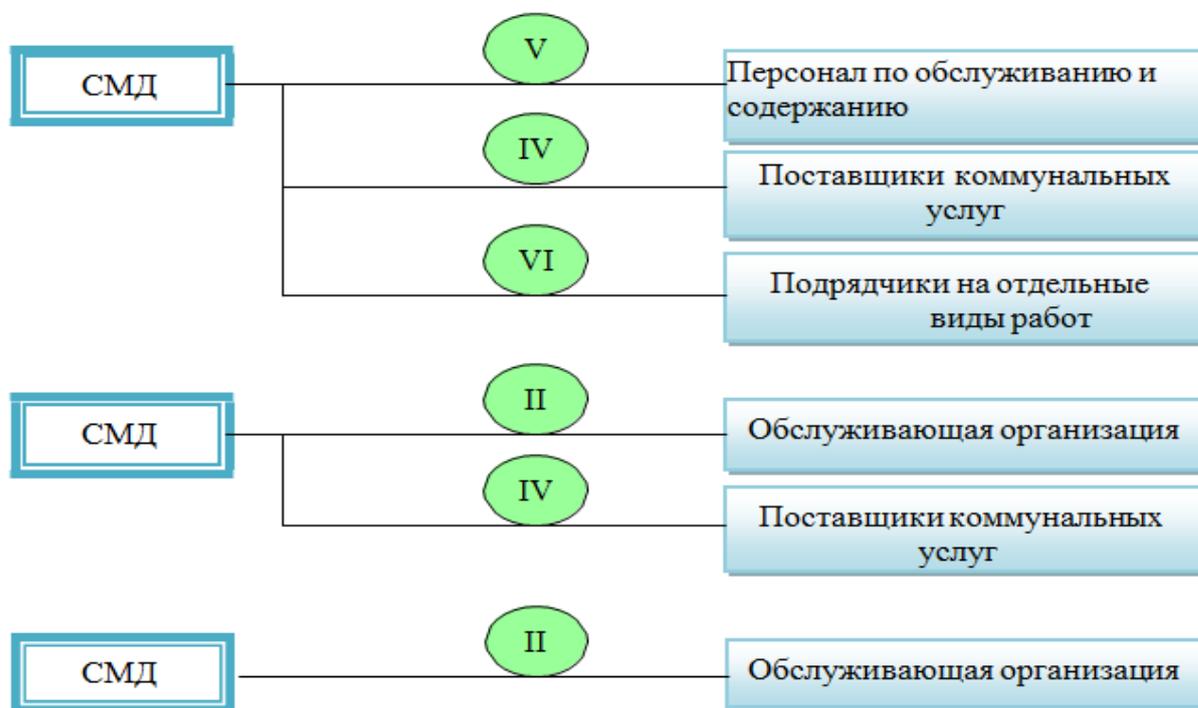


Рисунок 2.2 - Управление уставными органами объединения

По второй форме управления совладельцы многоквартирного дома (СМД) (или их уполномоченное лицо) заключают с профессиональным управляющим договор о предоставлении услуг по управлению домом. Заметим, что договор должен подписать каждый совладелец.

Функции управления также могут быть переданы на основании договора управляющей компании.

Управляющий будет действовать в рамках своей компетенции и полномочий, нести материальную и административную ответственность за свои действия, отчитываться перед правлением или общим собранием.

Управляющая компания обеспечивает содержание жилья, нанимая обслуживающую организацию или соответствующий персонал, и заключая договоры с поставщиками коммунальных услуг. СМД может оставить за собой право согласовывать содержание договоров, заключает управляющая компания.

Таким образом, благодаря появлению профессионального управляющего (рис. 2.3), или управляющей компании (рис. 2.4), количество договоров, которое нужно заключать собственникам жилого дома сократилось бы до одного.

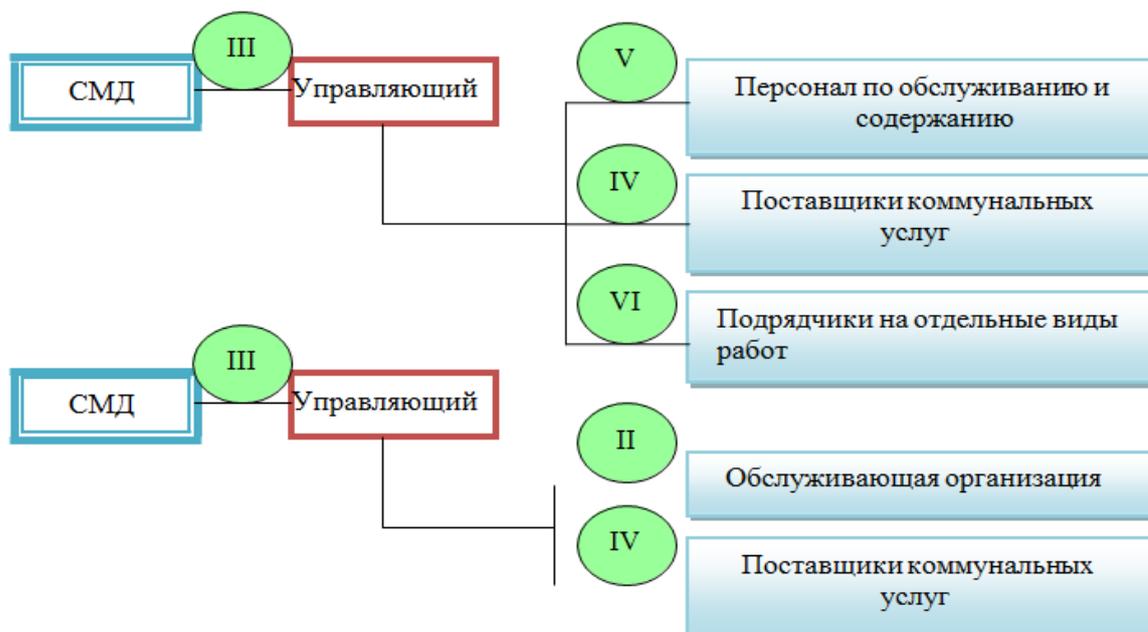


Рисунок 2.3 - Управление жилым домом с помощью профессионального управляющего

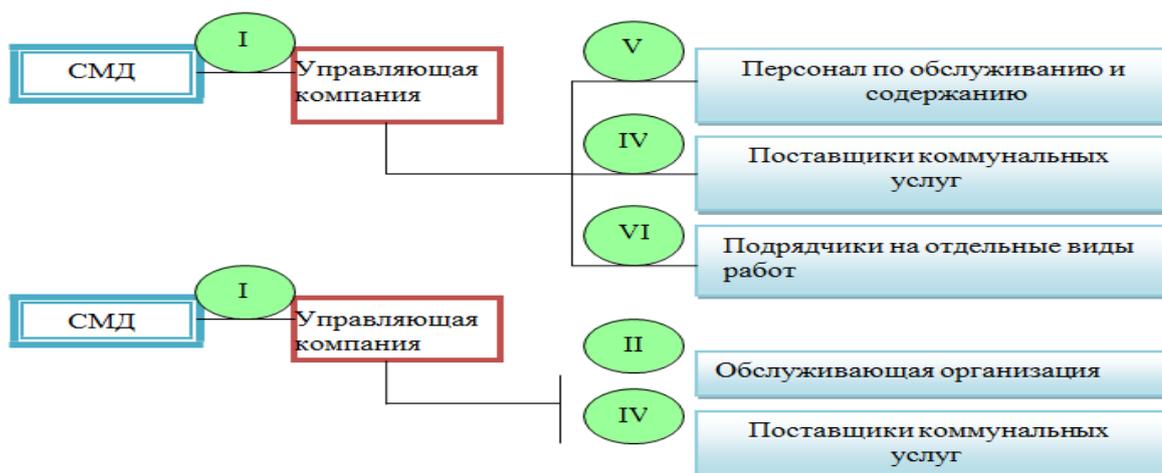


Рисунок 2.4 - Управление жилым домом с помощью управляющей компании

Различные формы управления домом имеют ряд преимуществ и недостатков, которые приведены в приложении А.

Необходимость деятельности управляющих общего имущества многоквартирных домов обосновывается насущной необходимостью обеспечения эффективного управления общим имуществом многоквартирных домов, а также определение альтернативных методов управления.

Залогом эффективного управления жилищным фондом, улучшение отношений между поставщиками и потребителями жилищно-коммунальных услуг, а как следствие - повышение их качества, должен стать именно профессиональное управление зданием путем привлечения управляющих.

Реализация мероприятий по разработке и внедрению системы управляющих жилого фонда будет способствовать эффективному управлению, содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирных домов, сохранению жилищного фонда, совершенствованию и развитию рынка предоставления услуг по управлению многоквартирным домом.

2.2 Зарубежные опыт управления общим имуществом многоквартирных домов.

Необходимость деятельности управляющих общего имущества многоквартирных домов обосновывается насущной необходимостью обеспечения эффективного управления общим имуществом многоквартирных домов, а также определение альтернативных методов управления. Залогом эффективного управления жилищным фондом, улучшение отношений между поставщиками и потребителями жилищно-коммунальных услуг, а как следствие - повышение их качества, должен стать именно профессиональное управление зданием путем привлечения управляющих.

Реализация мероприятий по разработке и внедрению системы управляющих жилого фонда будет способствовать эффективному управлению, содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирных домов, сохранению жилищного фонда, совершенствованию и развитию рынка предоставления услуг по управлению многоквартирным домом.

Изменение экономических взаимоотношений и субъектов ЖКХ (жилищно-коммунального хозяйства) требует изменений системы управления общим имуществом многоквартирных домов. Коммунальная сфера, а именно ценовая политика в определении стоимости товаров и услуг, сегодня остается в области государственного регулирования, однако содержание и ремонт жилого фонда постепенно входит в конкурентную среду. То есть появляются физические и юридические лица, способные взять на себя работы по содержанию, эксплуатации, текущему и капитальному ремонту жилых зданий и конкурировать с коммунальными предприятиями, предоставляя более качественные услуги.

Демонполизация в сфере управления ЖКХ представляет собой многоуровневое комплексное и сложная задача. На пути его решения становится вопрос зависимости поставщиков услуг и исполнителей работ от расчетов с потребителями (населением), а не от финансовой поддержки из городского бюджета. Если учесть, что большая численность малообеспеченных граждан не в состоянии оплачивать коммунальные услуги в полном объеме, и финансирование работ по содержанию и текущему ремонту зданий, а также капитального ремонта, финансируется из городского бюджета, то возможно констатировать тот факт, что

получить средства за фактически потребленные услуги поставщиками этих услуг практически невозможно.

При переходе от государственной системы управления общим имуществом многоквартирных домов в частные управляющие компании необходимо предусмотреть процедуру заключения договоров между собственниками жилья и управляющими компаниями, о предоставлении жилищно-коммунальных услуг и выполнении всех работ по содержанию жилого фонда. При этом такие договоры должны учитывать как права и интересы населения, так и управляющих компаний, минимизируя их риски. А для этого все помещения (жилые и нежилые) в многоквартирном доме и придомовая территория должны находиться в собственности физических, юридических лиц или в собственности государства или территориальной общины.

Поскольку РФ практически не имеет собственного опыта в решении проблем по деятельности управляющих общего имущества многоквартирных домов, а само определение услуг по управлению, требований к деятельности управляющих, механизмов предоставления услуги по управлению жильем, уместно воспользоваться наработанным опытом стран, где такие проблемы успешно решались с адаптацией такого опыта к условиям нашей страны.

Во всех развитых странах управление жильем является одним из самых привлекательных и устойчивых рынков хозяйствования поскольку, во-первых, на нем существует минимальный риск сбыта продукции (то есть, услуги по управлению жильем, в котором постоянно кто-то проживает и пользуется этой услугой), во-вторых традиционно финансовая дисциплина населения, четко осознает, что нельзя пользоваться жильем и жилищно-коммунальными услугами не оплачивая их на нужном уровне, и подбирает себе место жительства в соответствии со своей финансовой состоятельностью.

Таким образом, скрупулезно проанализированы зарубежный опыт профессионального управления общим имуществом многоквартирных домов на примере стран с развитой экономикой, а именно Германии, Польши, Литвы, Эстонии.

В Германии уже долгое время жилищное хозяйство успешно функционирует на основе профессионального управления. После объединения Германии в 1990 году, в восточной Германии было проведено комплексные реформы жилищно-коммунального сектора, которые привели его к полной реорганизации. Сегодня структура жилищного фонда страны достаточно однородной по всей территории и выглядит следующим образом: 82,0 млн. Жителей Германии проживают в 40100000 квартирах общей площадью 3460000000 м². 50% всех квартир находится в одно- и двухквартирных коттеджах, 39,5% - в домах с 1-13 квартирами, 10,5% - в домах с более чем 13-ти квартирами. В среднем на одного жителя Германии приходится 40 м² жилой площади. Почти 40% домохозяйств Германии состоит из одного человека, треть домохозяйств - из двух человек, более четверти (26,6%) - из трех человек, и около 10% домохозяйств с четырех и более человек. При этом 43% жителей проживают в собственном жилье, соответственно 57% - снимают жилье.

Сегодня в Германии существуют различные возможности управления жилой недвижимостью, в частности, субъектами, осуществляющими профессиональное управление в этом секторе являются жилые и жилищно-строительные компании; управляющие и управляющий-сервисные компании; профессиональные управляющие, работающие в штате определенного юридического лица (как отдельный отдел) и частные профессиональные управляющие.

Жилищная компания обычно является собственником жилых домов и управляет собственными жилыми домами: сдает квартиры в аренду, осуществляет все функции по содержанию и управления собственного жилого фонда. Жилищно-строительная компания также является владельцем жилых домов. Такая компания строит дома, содержит, управляет ими и сдает в аренду (рис. 2.5).

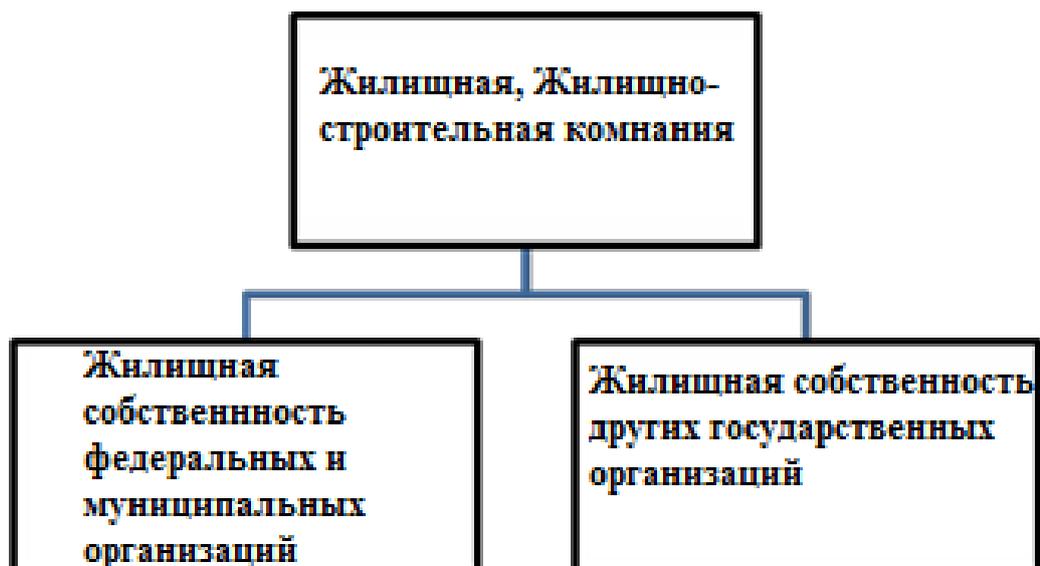


Рисунок 2.5 - Объекты управления жилой и жилищно-строительной компании

Управляющая (управляющая сервисная) компания не является владельцем домов, которыми управляет. Такая компания занимается коммерческим управлением жилыми домами, а также инженеринговыми услугами, услугами по санитарному содержанию и уборке территории, мест общего пользования, сдачей в аренду квартир третьих лиц и т. Услугами таких компаний чаще пользуются частные лица (владельцы квартир), которые сдают эти квартиры в аренду или частные лица (владельцы квартир), которые сами проживают в этих квартирах. Юридические лица также пользуются услугами таких компаний, но значительно реже (рис. 2.6).

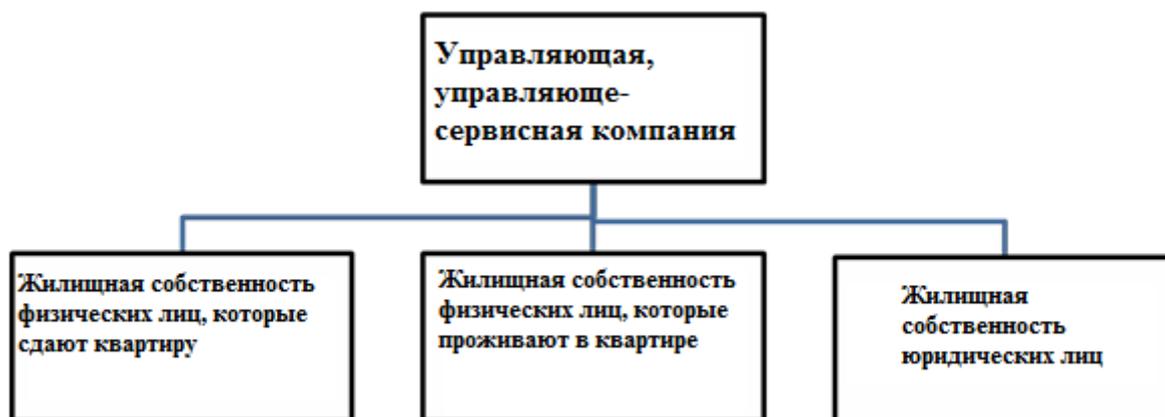


Рисунок 2.6 - Объекты управления управляющей и управляюще-сервисной компании

Объекты управления штатных профессиональных управляющих в штате юридического лица (отдел по управлению жилой недвижимостью юридического лица), как форма управления недвижимостью является достаточно специфической и характерна не для всех стран Западной Европы. Однако в Германии она зарекомендовала себя как эффективная модель управления. Суть данной модели заключается в том, что юридические лица в Германии нанимают профессиональных управляющих для содержания имущества самого юридического лица и управления жилой недвижимостью, которая находится в собственности данного юридического лица. Такие профессиональные управляющие работают в качестве кадрового персонала данного юридического лица, то есть как штатные работники. Например, кооператив берет на работу по управлению кооперативом специалистов, осуществляющих управление жилой недвижимостью кооператива. Такой штат специалистов управляет как будто одним кооперативом. В небольших жилых домах с малым количеством квартир или в частных домах на одну-две семьи управления осуществляет иногда сам владелец или управляющий (физическое лицо).

Одной из форм управления в Германии есть общее домовладения.

Структура такой формы управления включает три основных субъекта: объединение собственников жилья, правление (совет жителей), управляющая компания. Объединение собственников жилья избирает из своего состава правление, которое уполномочено от имени целого объединения осуществлять различные сделки. Правление нанимает управляющего или управляющую компанию для управления общим имуществом жильцов многоквартирных домов.

Законодательство Германии в обязательном порядке требует назначения профессионального управляющего или управляющей компании для управления и содержания жилищного объекта. Эти и другие нормы содержатся в законе «О праве собственности на жилье» и в Гражданском кодексе Германии .

Если новые квартиры только сдаются в эксплуатацию, то управляющего или управляющую компанию назначает застройщик. В этом случае назначения управляющего (управляющей компании) допускается не более чем на пять лет, но не менее чем на один год. Объединение собственников жилья, которое подбирает управляющего, может использовать различные способы его поиска и получения другой информации о управляющем. Для этого объединения может:

1. давать объявления о проведении конкурса на замещение должности управляющего в периодических изданиях и специализированных журналах;
2. вступать в переговоры с управляющими соседних объединений (так называемая устная пропаганда)
3. обращаться с просьбой в профессиональный союз управляющих объединениями собственников жилья о предоставлении списка управляющих с их персональными данными.

Профессиональными задачами управляющих является осуществление хозяйственно управленческой деятельности и забота о сохранении стоимости строительных элементов здания относятся к объектам общей собственности, согласно Закону «О праве собственности на жилье». Управляющий может принять на себя и ряд других дополнительных задач.

Закон «О праве собственности на жилье» содержит перечень принудительных (Императивных) минимальных задач и обязанностей управляющего. По договору с управляющим эти законодательно регулируемые задачи и обязанности не могут быть исключены или ограничены.

Дополнительное регулирование задач управляющего (управляющей компании) может осуществляться в рамках Декларации о разделе совместной собственности в доме; решений объединения собственников жилья; судебных решений; договора с управляющим; контрактов с собственниками жилых помещений.

Задача управляющего по выполнению основных услуг предусматривает следующее:

1. Коммерческое управление:

1. разработка хозяйственного плана, подготовка годового отчета;
2. состояние счетов банка;
3. управление денежными средствами и инвестициями, ведения бухгалтерской отчетности;
4. контроль счетов и платежного оборота; напоминания о выполнении обязательств;
5. заключения, исполнения и расторжения договоров.

2. Техническое управление:

1. минимум раз в год осуществлять осмотр объектов общей собственности с целью установления необходимости проведения ремонтных работ, проверить насколько необходимо принятие срочных мер, привлекать экспертов и готовить заключения;
2. информировать правления о текущем состоянии дел и способствовать принятию решений, осуществлять мероприятия, по которым были приняты решения, контролировать выполнение гарантийных требований, требований о возмещении застрахованного ущерба;
3. общее управление: подготовка и проведение общего собрания собственников; выполнения принятых решений;
4. ведение архива решений, составление протоколов собрания, обеспечение соблюдения правил общежития в доме, проведение заседаний правления собственников;
5. общения с владельцами, ведомствами, учреждениями, поставщиками услуг, информация о судебных спорах, подготовка материалов для адвокатов.

Задача управляющего по выполнению основных услуг предусматривает следующее:

1. комплексное проектирование и контроль за проведением строительных мероприятий;
2. проведение активных и пассивных судебных дел;
3. предоставление согласия управляющего в случае продажи квартиры;

4. разработка сетов затрат на тепло и воду;
5. нарушения и сопроождение судебных разбирательств, обеспечение доказательств; консультации по вопроам энергосбережения и выдача энергетических паспортов;
6. управления индивидуальной, общей собственностью и помещений, сдаваемых в аренду.

В Польше переход к профессиональному управлению жилой недвижимостью состоялся во второй половине 90-х годов благодаря своевременному законодательному урегулированию деятельности управляющих общего имущества многоквартирных домов. Среди законодательно-нормативных актов, регламентирующих деятельность управляющих были такие: закон «О собственности» и закон «О хозяйствованиа недвижимым имуществом». Оба закона предусматривали установление переходного периода для лучшей адаптации всех субъектов рынка к новым условиям, в частности - коммунальных жилых обслуживающих предприятий и для предсавителей новой профессии - профессиональных управляющих общим имуществом многоквартирных домов.

Введение в дейтвие положений закнов, в которых было устанвлено отсрочка их действия на время пееходного периода, стало третьим заверяющим этапом реформ в сфере управления общим имуществом многоквартирных домов в Польше, в том числе жилой недвижимостью.

Эти положения предусатривали установление и примеение рыночных принципов экономики в коммунальных обслуживающих предприятий, создания новых оганизационно-правовых форм упавления, обязательную сертификацию упрвляющих и повышения требований к профессиональному образованию управляющих.

Реформирование главных субъектов на рынке управления невижимостью коммунальных и гоударственных обслуживающих предприятий, оставшихся стране в нследство от социалисического прошлого, фактически началось еще в начале 1990-х годов, пчти одновременно с программой приватизации жилья. Законом «О собственности на помещения» было определено, что

государственные ЖКУ (жилищно-коммунальные предприятия) подлежали ликвидации и реорганизации на основе новых организационно-правовых форм в управляющие компании в соответствии с требованиями рыночной экономики.

Существенным фактором, также способствовал переходу функционирования сферы ЖКХ на рыночные принципы, было значительное уменьшение средств на дотацию государственных обслуживающих предприятий, которые вынуждены были перейти на самоокупаемость и самофинансирование. Были отменены тарифы, которые в конце начали оказывать свою реальную стимулирующую и, соответственно, реальные расходы по содержанию жилого фонда.

Начиная с 1990 года на базе бывших государственных ЖКУ начали создаваться жилищно-коммунальные предприятия коммунальной формы собственности, которые первыми начали деятельность по управлению жильем. Однако качество и стандарты услуг, которые предоставляли ЖКУ часто не соответствовали требованиям потребителей услуг - жильцов. Ранее было установлено, что управление жилищным фондом могли осуществлять кроме коммунальных учреждений, также коммерческие компании, холдинги дочерних предприятий. Это дало толчок к развитию рынка управления жильем; начали создаваться частные управляющие компании, на польский рынок пришли иностранные управляющие компании, основывались их филиалы; коммунальные предприятия стали испытывать конкуренцию со стороны частных фирм и соответственно, вынуждены были приспосабливаться к требованиям рынка по цене и качеству услуг по управлению.

За трехлетний переходный период (1994 - 1997 гг.) коммунальные обслуживающие предприятия получили «защитный» период, в течение которого им предстояло реформировать свои структуры в управляющие компании, при этом государство гарантиовало им в течение этих трех лет сохранение ранее предоставленных в управление объектов. Форма собственности такой компании могла остаться коммунальной. Эти меры позволили развиваться польскому рынку управления недвижимостью, а также избежать социальных напряжений в обществе и без потрясений реформировать ЖКХ Польши. Также на профильное

министерство возложена обязанность разработать учебные программы и создать все условия для того, чтобы управляющий стал новой лицензированной профессией.

Полный переход ЖКХ Польши на рыночные основы произошел после 1997 года. После завершения переходного периода для жилых обслуживающих предприятий среди основных нововведений в сфере ЖКХ было принято закона «О хозяйствовании недвижимым имуществом» в 1997 году, а в частности, внедрение профессии профессионального управляющего недвижимостью.

Закон о «Профессиональную деятельность в сфере управления недвижимостью» регулирует правовые основы управления недвижимостью, вводит понятие профессионального управляющего недвижимым имуществом, устанавливает требования к квалификации, необходимой для выполнения данной деятельности, требования к лицензии управляющего, ответственность управляющего и тому подобное.

С 1997 года по 2000 год Закон «Об управлении недвижимостью» также предусматривал трехлетний переходный период, после которого вошли в действие положения о управляющего недвижимостью, в частности, об обязательном лицензировании деятельности, создание реестра управляющих, новые, существенно более высокие требования к образованию и квалификации управляющего и т.д., что символизировало окончательный переход ЖКХ Польши на рыночные принципы функционирования. Закон определяет управление недвижимостью как профессиональную деятельность, выполняемую управляющими на принципах, определенных данным законом. Само управление недвижимостью заключается в принятии решений и выполнении действий, которые должны обеспечить надлежащее экономическое- финансовое хозяйствования, а также обеспечения безопасности пользования и надлежащей эксплуатации недвижимости, в том числе текущего управления недвижимостью и действий, направленных на содержание недвижимости в неухудшающем состоянии (не хуже от начального) в соответствии с ее назначением, а также на обоснованное инвестирования в эту недвижимость.

Закон устанавливает, что управление недвижимым имуществом как профессиональная деятельность подлежит обязательному лицензированию: управление может выполнять только лицо, обладающее соответствующей профессиональной лицензией. Для получения лицензии управляющего недвижимостью, необходимой для осуществления профессиональной деятельности, связанной с управлением недвижимостью, необходимо выполнить несколько законодательных условий, основными из которых являются наличие высшего образования и окончания последипломных студий по управлению недвижимостью, или профильного высшего образования в области управления недвижимостью, пройти должным образом документированную шестимесячную практику, сдать экзамен и защитить дипломную работу.

Кроме того, закон определяет, что лицензия представляется только физическим лицам, которые выполнили все определенные законом требования. Предприниматели (как юридические лица) могут заниматься деятельностью в сфере управления общим имуществом многоквартирных домов, если работа в этой области непосредственно будет выполняться управляющими (как физическими лицами) с соответствующими лицензиями.

После успешного прохождения всех этапов управляющий получает лицензию, номер которой заносится в центральный реестр. Управление недвижимостью в Польше без лицензии с 2005 года влечет за собой уголовную ответственность. Со дня вписания в центральный реестр управляющих недвижимостью, лицо приобретает право заниматься профессиональной деятельностью, а также принимать звание «Управляющий недвижимостью». Профессиональное звание «управляющий недвижимостью» охраняется законом.

Управление жилым недвижимым имуществом предусматривает регулирование отношений между собственником недвижимого имущества и управляющим. Согласно закону «О хозяйствовании недвижимым имуществом» - управление - это деятельность, которую осуществляют в пользу третьих лиц.

Поскольку в Польше законом предусмотрена обязательность создания жилищного товарищества в многоквартирных домах, а также автоматическое

членство в обществе при покупке квартиры в доме (приобретении собственности на недвижимое имущество (жилые или нежилые помещения в доме), то вполне логично, что управляющий (как частный предприниматель - физическое лицо) или управляющая компания (юридическое лицо), заключают договор об управлении домом и имуществом, принадлежащим к дому (например, придомовой территории) с илым обществом, а не отдельно с каждым жителем - совладельцем жилья в доме.

В договоре об управлении жилым домом, который управляющий заключает с жилым обществом при передаче жилого недвижимого имущества в управление, исчерпывающе описываются все права и обязанности сторон договора, условия, на которых осуществляется управление, перечень услуг по текущему управлению (обслуживания) и стратегического управления дома, срок действия договора, досрочное расторжение договора и другие существенные условия договора.

Совладельцы в многоквартирном доме создают жилое общество, которое, согласно закону является юридическим лицом. В свою очередь, жилищное общество, в лице его полночных органов (правления, председатель общества) решает вопрос о найме профессионального управляющего. При этом между обществом и управляющим заключается контракт (договор), в котором исчерпывающе оговорено все аспекты их отношений, права, обязанности, условия расторжения договора, ответственность и т.

Для обслуживания дома жилое общество открывает два счета - текущий и ремонтный. Средства на счета поступают из взносов жителей (совладельцев) дома: как в форму регулярных платежей за потребленные коммунальные услуги, так и на будущие потребности дома. На текущем счете накапливаются средства для выполнения текущих работ по обслуживанию (содержание) дома и поддержания его технического состояния. На ремонтном счете - средства на перспективу, то есть на более масштабные ремонтные работы по дому.

Счет открывается жилым обществом, однако распоряжается средствами управляющий, который решает в силу своих профессиональных знаний, какие средства, сколько и куда следует направить, сколько следует накопить на ремонтном

счета, чтобы хватило на проведение запланированных ремонтов. Эти средства управляющий распределяет на такие сферы как оплата коммунальных услуг, в частности, за водоснабжение и водоотведение, отопление, уборка (содержание и уход) придомовой территории и общего имущества дома (коридоры, лестничные клетки и т.п.), а также обслуживание лифтов и другие, определенные в договоре услуги.

Все управляющие компании в Польше обязаны заботиться о весь объем дел, связанных с общей недвижимостью, но в основном эта задача решается двумя способами: предоставление интегрированных, комплексных услуг; исключительно управление, также охватывает привлечения специализированных фирм от имени и в интересах объединений. В случае интегрированных услуг можно их создавать в самой компании и предоставлять с помощью собственного персонала или закупать услуги на рынке.

К преимуществам интегрированных услуг можно отнести высокую доходность, возможность быстрого реагирования на высокую мобильность. Недостатки: высокие затраты, большие капитальные нужды, нервозность. К преимуществам самоуправления можно отнести малочисленный персонал, низкие собственные средства, малые капитальные проблемы, легко сменить поставщика услуг, если клиент недоволен. Недостатки: меньше доходность по одной недвижимости, переадресация клиенту целой системы обслуживания в случае потери контракта, за чужие услуги ответственность как за собственные.

2.3. Анализ состояния действующего законодательства по созданию правовых основ деятельности управляющих компаний.

Новые Правила предоставления коммунальных услуг утверждены 6 мая 2011г. Есть весьма заметные изменения в Правилах содержания общего

имущества в многоквартирном доме (МКД). Постановлением Правительства РФ от 10.06.2011 № 459 внесены правки в стандарты раскрытия информации управляющими компаниями (УК). Идет работа над новыми Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. До конца года ждем от Министерства регионального развития РФ примерные условия договора управления МКД, энергосервисного договора. Масштабность правовых преобразований очевидна.

Эти преобразования обусловлены одним трендом: государство увеличивает свое присутствие в ЖКХ и возвращает себе некоторые рычаги управления. Оно вынуждено это делать, так как в ЖКХ за последнее десятилетие управление, рынок, правопорядок, социальная защита и другие социальные институты этой сферы не смогли показать свою дееспособность.

Самым значимым событием в процессе преобразования нормативно-правовой основы ЖКХ стало появление Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". Впервые за шесть лет действия Жилищного кодекса РФ в него внесены существенные изменения и дополнения. Все прежние изменения и дополнения, внесенные более 15 раз, имели точечный характер.

Каковы последствия принятия закона?

Решения общего собрания собственников помещений в МКД, связанные с созданием ТСЖ и заключением договоров управления домом, должны стать предметом специального рассмотрения государственной жилищной инспекцией. Конец кампании намечен на 1 марта 2013 г. Инспекция наделяется полномочиями по итогам проверки этих документов обратиться в суд с требованием о признании недействительными решений общих собраний со всеми вытекающими последствиями. До 1 марта 2012 г. все ТСЖ обязаны представить в инспекцию документы по созданию ТСЖ. Кто должен представить в инспекцию решения общих собраний и документы, связанные с договорами управления МКД, закон не указал.

Возрастают требования к открытости ТСЖ. УК с декабря 2010 г. находится на всеобщем обозрении. Наступила очередь ТСЖ. Во-первых, все члены и нечлены в ТСЖ имеют право знакомиться с широким списком документов ТСЖ: протоколами заседаний общих собраний членом ТСЖ (в т.ч. бюллетнями и доверенностями для голосования), прелеия ТСЖ, заключениями ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, технической документацией на дом, финансовой (бухгалтерской) отчетностью ТСЖ и др. Во-вторых, стандарты раскрытия информации УК будут распространяться и на ТСЖ, ЖК и ЖСК. Разумеется, со своими особенностями. Ждем от Правительства РФ изменений в утвержденные постановлениями от 23.09.2010 № 731 стандарты. В-третьих, контроль за соблюдением стандартов будет возложен на жилищные инспекции.

Усложняется процедура создания ТСЖ. Протокол общего собрания собственников жилья о создании ТСЖ должен быть подписан всеми лицами, проголосовавшими за его создание. Сбор подписей - изнурительная работа. Из статьи 136 ч. 1 ЖК РФ следует, что надо собрать подписи собственников помещений МКД, обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Данный протокол должен быть представлен в регистрирующий орган вместе со всеми сведениями о лицах, подписавших протокол.

Сказано категорическое "нет" гигантским ТСЖ. Ведь чем больше МКД под управлением ТСЖ, тем ближе ТСЖ к сути УК и тем меньше реального самоуправления в нем. Обращаю внимание, что в отдельных городах созданы ТСЖ, управляющие целыми жилыми кварталами и микрорайонами. Правильно, что эти квазиуправляющие компании должны уйти в прошлое. Отныне один большой МКД - одно ТСЖ. Могут объединяться в одно ТСЖ только те многоквартирные дома, где в сумме количество квартир не превышает 30. При этом в каждом доме, объединяющемся с другими домами в одно ТСЖ, за товарищество должны проголосовать 2/3 собственников помещений. Кроме того, федеральный законодатель создал идеальные условия для дробления уже созданных гигантских ТСЖ.

Упорядочены взаимоотношения внутри ТСЖ. Прежде всего определено правовое положение собственников помещений - нечленом ТСЖ. По своим правам и

обязанностям они практически уравниваются с членами ТСЖ. Вводится реестр членов ТСЖ, который должен вестись в обязательном порядке в каждом ТСЖ и быть доступной информационной базой. Отныне обему собранию членов ТСЖ дано право избрать напрямую председателя правления ТСЖ. Все заседания правления ТСЖ проходят и протоколируются в установленном законом порядке. Дана возможность уведомления в упрощенном порядке и заочного голосования в рамках организации и проведения общего собрания членов ТСЖ. Наконец, введены правила, препятствующие возникновению конфликтов интересов в ТСЖ. Первое правило: член правления ТСЖ не может работать в ТСЖ по трудовому договору. Посыл законодателя правильный. Каждый должен заниматься своим делом: правление ТСЖ - это управление и контроль, персонал ТСЖ - это выполнение трудовых обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества дома. Следовательно, правление получает вознаграждение, а персонал - зарплату. Второе правило: членом правления ТСЖ не может быть лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления домом, или если это лицо занимает должность в органах управления организации, с которой заключен такой договор. Причина появления такой нормы ясна из изложенных соображений.

Создана схема, когда ТСЖ и УК выступают исполнителями коммунальных услуг. Они обязаны поупотреблять коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающей организации (РСО) и предоставлять за счет этого коммунальные услуги соответствующим потребителям. Новая норма, изложенная в ч. 12 ст. 161 ЖК РФ, гласит: "Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)" Правда, теперь РСО отвечает за поставки коммунальных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей

инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не уставлено договором. Потребители же получили право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Установлены общие требования к деятельности по управлению МКД. Теперь содержание общего имущества в МКД строго привязано к исполнению требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей. Предполагается введение правительственных стандартов деятельности по управлению МКД. Правительством РФ будет определен минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ, порядок их оказания и выполнения. Следовательно, собственникам помещений в МКД надо быть готовым к такому размеру платы за содержание общего имущества дома, который обеспечит финансирование этого минимального перечня услуг (работ).

Введен новый институт управления МКД - совет многоквартирного дома. Действующие за рамками закона так называемые домовые комитеты получили шанс на легализацию. Во всех МКД, где количество квартир превышает четыре, где не создано ТСЖ, ЖСК и ЖК, должны быть сформированы советы по принципу "один дом - один совет". Совет многоквартирного дома - это промежуточное звено между общим собранием собственников и управляющей (обслуживающей) организацией. Основная функция совета - представительство интересов МКД перед указанными организациями. Положен тот факт, что федеральный законодатель достаточно подробно прописал компетенцию совета и его председателя. Теперь управляющим организациям придется считаться с домовыми комитетами. Персональный состав совета образуется исключительно из собственников помещений в доме.

Установлены ограничения одного из способов управления МКД - непосредственного управления. Если в МКД количество квартир более 12, собственники помещений в данном доме могут заключать договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества исключительно с управляющей организацией. Нельзя эти работы и услуги

выполнять самим собственникам жилья или привлекать подрядные организации. Более того, законодатель считает, что если не будет привлечения управляющей организации, то не будет и такого способа управления домом, как непосредственное управление. С учетом того, что федеральный законодатель ввел уведомительный порядок осуществления деятельности по управлению МКД и в скором будущем планирует ввести систему саморегулирования в этой сфере, очевидно, что ограничения непосредственного управления сделаны на благо института управляющих организаций в целях повышения масштаба их деятельности и уровня их профессионализма. Для этого управляющим компаниям расширили рынок, запретив туда "лезть" другим организациям. Дилетанты в настоящее время могут проводить свои "эксперименты" только на тех МКД, где количество квартир составляет менее 12.

Произошло существенное усиление органов местного самоуправления в системе управления МКД. Отныне они могут на законных основаниях проводить проверки деятельности управляющей организации. В случае если по результатам проверки выявлено невыполнение УК условий договора управления МКД, орган местного самоуправления (МСУ) созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой или об изменении способа управления данным домом. Кроме того, орган МСУ может созывать общее собрание собственников помещений в МКД в целях формирования совета многоквартирного дома, если сами собственники не сделали этого. На первый взгляд неограниченное полномочие при разумном использовании может стать действенным механизмом вмешательства органа МСУ в "черные дела" недобросовестных управляющих компаний. Достаточно избрать лояльный к местной власти состав совета многоквартирного дома, не забывая при этом, что органы МСУ представляют интересы крупнейшего собственника жилья - муниципального образования. Попробуем спрогнозировать, что скоро в российских городах развернется борьба за "контрольный пакет акций" в советах многоквартирного дома.

Ограничена свобода действий застройщика по управлению "своими" МКД. Во-первых, введен запрет на создание ТСЖ в строящихся МКД, так как эти ТСЖ в основной массе подконтрольны застройщику. Будущие собственники помещений в таком доме не имеют реальной возможности контролировать действия застройщика. Застройщик же имеет все возможности передать дом в эксплуатацию подконтрольному ТСЖ, по сути, самому себе, в целях замалчивания "неделок" и ожидания окончания всех гарантийных сроков. Во-вторых, застройщик теряет возможность передать построенный им дом в эксплуатацию подконтрольной УК. В течение 10 рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД орган МСУ проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Глава 3 Мероприятия по оптимизации работы управленческой компании «ООО УП ЖЭУ-12»

3.1 Организационно-экономическая характеристика компании «ООО УП ЖЭУ-12»

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилищно-эксплуатационное управление-12»,

сокращенное наименование: ООО УК «ЖЭУ-12»

Директор – Мартиросьян Александр Лендронович

Основной государственный регистрационный номер – 1087024001019,

поставлено на учет 24.04.2008 года

инспекцией ФНС РФ по ЗАТО Северск Томской области

Почтовый адрес:

636000, Томская область, город Северск, ул Советская 26-7

Адрес фактического местонахождения управляющей компании:

636019, Томская область, город Северск, пр. Коммунистический, д. 122

Контактные телефоны:

77-21-78- директор

77-21-65-секретарь

77-21-64–диспетчер, инженер-сантехник

77-21-66- мастера

56-77-73-инженеры по организации эксплуатации и ремонта (по работе с населением)

Электронный адрес управляющей компании ООО УК «ЖЭУ-12»:
jeu12@silf.ru

Управляющая компания в саморегулируемой организации не состоит.

Управляющая компания имеет сертификат аккредитации Администрации ЗАТО Северск,

Выдан в 2009 году.

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами : № 070 000044 от 17 апреля 2015 года .

Наименование лицензирующего органа : Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора

Томской области.

На балансе ООО УК ЖЭУ-12 по состоянию на 31.12.2015 года находятся 35 жилых дома с общей площадью 146955,6 кв. м.

№	Наименование	Номер дома	Общая площадь,
---	--------------	------------	----------------

п/п	улицы		м2
1.	пр. Коммунистический	124	3548,4
2.	пр. Коммунистический	126	3457,4
3.	ул. Ленинградская	14а	8558,5
4.	ул. Ленинградская	16а	4757,1
5.	ул. Ленинградская	18	395,0
6.	ул. Ленинградская	20	469,5
7.	ул. Ленинградская	22	394,6
8.	ул. Ленинградская	24	394,8
9.	ул. Ленинградская	26	465,7
10.	ул. Ленинградская	28	397,6
11.	ул. Ленинградская	30	5793,9
12.	ул. Победы	1	6207,7
13.	ул. Победы	5	1523,9
14.	ул. Победы	7	6692,8
15.	ул. Победы	9	1517,5
16.	ул. Победы	13	6684,9
17.	ул. Победы	15	1521,2
18.	ул. Победы	17	6717,2
19.	ул. Победы	21	2872,4
20.	ул. Победы	23	10514,2
21.	ул. Победы	27	2860,8
22.	ул. Победы	29	3479,2
23.	ул. Победы	31	3591,6
24.	ул. Победы	33	8062,8
25.	ул. Победы	33а	1977,8
26.	ул. Победы	39	8615,4
27.	ул.Славского	2	8179,6
28.	ул.Славского	4	14449,3

29.	ул.Славского	10	2815,9
30.	ул.Славского	18	8685,3
31.	ул.Славского	20	5846,4
32.	ул.Славского	34	656,5
33.	ул.Чапаева	20	652,9
34.	ул.Чапаева	24	657,2
35.	пр.Коммунистический	130	3540,6

В структуре ООО УП ЖЭУ-12 насчитывается 14 подразделений.

1. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) непосредственно управляющей организацией:

- содерание и текущий ремонт консуктивных элементов,
- санитарная уборка придомовых территорий,
- содержание и текущий ремонт систем отопления, водоснабжения и водоотведения,
- содержание и ремонт мусоропроводов,
- уборка мест общего пользования (лестничных клеток, подвалов, чердаков)

2. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) подрядчиками:

- содержание и текущий ремонт электрических сетей и электрооборудования,
- планово-предупредительные ремонты и эксплуатация лифтов,
- содержание и ремонт систем дымоудаления и пожаротушения,
- содержание и ремонт инженерного оборудования ИТП (САР, УУТ, ЦН),
- выполнение аварийных работ на сетях водо-, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения,
- вывоз бытовых отходов,
- дератизация, дезинсекция подвалов, чердаков, мусорокамер,
- услуги паспортного стола,

-начисление и сбор оплаты за оказанные услуги по содержанию и ремонту жилья.

3.2 Анализ управления имуществом и финансово-хозяйственной деятельности компании «ООО УП ЖЭУ-12»

Чтобы более подробно разобраться в структуре финансово-хозяйственной работы управленческой компании, нам необходимо воспользоваться балансом компании.

Таблица 3.1. Баланс «ООО УП ЖЭУ-12».

Пояснения	Наименования показателя	Код	На 31 дек 2015г	На 31 дек 2014г	На 31 дек на 2013г
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			

	Основные средства	1150	898	1044	1213
	Доходы вложений в материальные активы	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие оборотные активы	1190			
	Итого по I разделу	1100	898	1044	1213
	II.ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	669	586	570
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
	Дебиторская задолженность	1230	6677	5879	4879
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	804	28	206
	Прочие оборотные активы	1260			
	Итого по разделу II	1200	8150	6492	6555
	БАЛАНС		9048	7536	6868
	ПАССИВ				
	III.КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставной капитал (складочные капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10

	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка необоротных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	5	5	5
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(627)	(898)	95
	Итого по разделу III.	1300	(612)	(883)	110
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА Заемные средства	1410			
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400			
	V. КРАТΟΣРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. Заемные средства	1510			
	Кредиторская задолженность	1520	9660	8420	6758
	Доходы буд. периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V.	1500	9660	8420	6758
	БАЛАНС	1700	9048	7536	6868

Чтобы определить финансовое состояние компании, необходимо сделать подробный анализ его состава и структуры.

Таблица 3.2. Состав и структура имущества «ООО УП ЖЭУ-12» (тыс. руб.)

Наименование	2013	2014	2015	2015 в % к	
				2013	2014
Имущество, всего	6868	7536	9048	138,88	114,67
Внеоборотные активы	1213	1044	898	74,03	86,01
В % ко всему имуществу	17,38	12,35	9,26	-	-
Основные средства	1213	1044	898	74,03	86,01
В % к внеоборотным активам	100	100	100	-	-
Оборотные средства	6868	7536	9048	131,74	120,06
В % ко всему имуществу	98,43	89,18	93,37	-	-
Производственные запасы	570	586	669	117,36	113,57
В % к оборотным активам	8,29	7,77	7,39	-	-
Дебиторская з-ть	4879	5879	6677	136,85	113,57
В % к оборотным активам	71,03	78,01	73,7	-	-
Денежные средства	206	28	804	390,29	2871,4
В % к оборотным активам	2,99	0,37	8,85	-	-

Анализируя предоставленные данные таблицы, мы видим, что делаем вывод, что на предприятии произошло увеличение стоимости имущества. В 2015 году по

сравнению с 2013 и 2014 годами имущество выросло на 138,88% и 114,67% соответственно.

Оборотные активы в структуре занимают наибольший удельный вес. Увеличение дебиторской задолженности может говорить о неплатжеспособности жителей, которые относятся непосредственно к данной управляющей компании.

Можем так же проанализировать внутреннюю составляющую финансов, а именно долю собственного и заемного капитала.

Таблица 3.3. Структура источников капитала «ООО УП ЖЭУ-12» и анализ динамики. (тыс. руб.)

Источники	2013	2014	2015	Изменения	
				2013	2014
Собственный капитал	110	883	612	773	-271
В % ко всему имуществу	1,57	10,44	6,31	8,87	-4,13
Заемный капитал	6758	8420	9668	1662	1268
В % ко всему имуществу	96,86	99,64	99,77	2,78	0,13
Итого	6853	9318	10340	-	-

Анализируя предоставленные данные в таблице, мы видим, что сумма собственного капитала на 2015 год по сравнению с 2014 годом уменьшилась, что можно отнести к отрицательным результатам. А сумма заемного капитала на отчетный период увеличилась, что носит так же отрицательный характер. В самой структуре предприятия доля собственных источников средств в 2013 году выросла на 8,87 %, а в 2014 упала на 4,13%. А в заемных- что в 2013, что в 2014, увеличилась на 2,78 % и 0,13% соответственно.

Для анализа финансов предприятия нам необходимо проанализировать саму структуру заемного и собственного капитала. Это необходимо для выяснения причины изменений в его слагаемых и из оценки за период предоставленный к исследованию.

Таблица 3.4. Динамика структуры собственного капитала «ООО УП ЖЭУ-12» (тыс. руб.)

Источники	2013	2014	2015	Изменения	
				2013	2014
Уставной капитал	10	10	10	0	0
В % к собственному капиталу	9,09	1,13	1,63	-7,96	0,5
Добавочный капитал	-	-	-	-	-
В % к собственному капиталу	-	-	-	-	-
Непокрытый убыток	95	898	627	808	271
В % к собственному капиталу	86,36	101,69	102,45	15,33	0,76
Итого	105	908	637	-	-

На протяжении исследуемого периода в управляющей компании имеет место неокрытый убыток, который сократился на 271 тыс руб в 2014 году по сравнению с 2015 годом.

В исследуемой компании сумма кредиторской задолженности превышает дебиторскую, тем самым покрывая расходы связанные с дебиторской задолженностью.

Таблица 3.5. Состав кредиторской и дебиторской задолженности компании. (тыс. руб.)

Задолженность	2013	2014	2015
Кредиторская	6758	8420	9660
Дебиторская	4879	5879	6677
Разница	1879	2541	2983

Анализ структуры собственных и заемных средств необходим для оценки рациональности формирования источников финансирования деятельности компании и соответственно ее рыночной устойчивости. Это необходимо при определении перспективного варианта организации финансов и выработке финансовой стратегии.

Финансовое состояние предприятия во многом зависит от оптимальности структуры источников капитала (соотношения собственных и заемных средств) и от оптимальности структуры активов предприятия и в первую очередь от соотношения основного и оборотного капитала.

Необходимость в собственном капитале обусловлена требованиями самофинансирования предприятия. Он является его основой самостоятельности и независимости. Особенность собственного капитала состоит в том, что он инвестируется на долгорочной основе и подвергается небольшому риску. Чем выше его доля в общей сумме капитала и меньше доля заемных средств, тем выше буфер, который защищает кредиторов от убытков, а следовательно, меньше риск потери.

В то же время если средства предприятия созданы в основном за счет краткосрочных обязательств, то его финансовое положение будет неустойчивым, так как с капиталами краткосрочного использования необходима постоянная

оперативная работа, направленная на контроль за своевременным их возвратом и привлечение в оборот на непродолжительное время других капиталов.

Следовательно, от того, насколько оптимально соотношение собственного и заемного капитала, во многом зависят финансовое положение предприятия. Выработка правильной финансовой стратегии в этом вопросе поможет предприятию повысить эффективность своей деятельности.

В связи с этими важными показателями, характеризующими финансовую устойчивость предприятия, являются:

- коэффициент финансовой автономии или удельный вес собственного капитала в его общей сумме;
- коэффициент финансовой зависимости или доля заемного капитала в общей валюте баланса;
- плечо финансового рычага или коэффициент финансового риска (отношение заемного капитала к собственному). (Таблица 3.6).

Таблица 3.6. Структура пассивов предприятия. (тыс. руб.)

Показатель	2013	2014	2015	Изменения	
				2013	2014
Удельный вес собственного капитала в общей валюте баланса (коэффициент финансовой автономии капитала, %)	0,01	0,11	0,06	0,1	-0,05
Удельный вес заемного капитала в общей валюте баланса (коэффициент финансовой зависимости, %)	62,43	8,53	14,48	-53,9	5,95
Коэффициент финансового риска (плечо финансового рычага, %)	0,09	0,84	0,68	0,75	-0,16

Чем выше уровень первого показателя и ниже второго и третьего, тем устойчивее финансовое состояние предприятия. В нашем примере доля собственного капитала падает: в 2015 году она снизилась на 0,05%, так как темп прироста собственного капитала ниже заемного. Плечо финансового рычага в 2014 году увеличилось на 0,75%, а в 2015 году упал на 0,16%. Это свидетельствует о том,

что финансовая зависимость предприятия от внешних инвесторов значительно уменьшилась.

Аналогичным образом производится анализ структуры активов предприятия (Таблица 3.7).

Таблица 3.7. Анализ структуры активов компании. (тыс. руб.)

Показатель	2013	2014	2015	Изменения	
				2013	2014
Общая сумма активов, тыс. руб.	6868	7536	9048	668	1512
В том числе: основной капитал	1213	1044	898	-169	-55
оборотный капитал	5655	6492	8150	837	1658
Удельный вес основного капитала в общей сумме, %	17,66	13,85	9,92	-3,38	-3,93
Удельный вес оборотного капитала в общей сумме, %	82,33	86,14	93,39	3,81	7,25
Приходится оборотного капитала на рубль основного капитала	4,66	6,21	9,04	1,55	2,83

Данные таблицы 7 позволяют сделать вывод, что за исследуемый период произошли значительные изменения в размещении капитала: уменьшилась доля оборотного капитала в 2014 году на 3,38%, в 2015 году на 3,93%, а доля основного соответственно увеличилась. Если в 2013-2014 годах на рубль основного капитала приходилось 4,66 рубля оборотного, то в 2015 году уже 9,04 рубля. Оборотный капитал занимает наибольшую долю в общей сумме активов предприятия, что

увеличивает платежеспособность предприятия и возможностью своевременно рассчитываться по своим обязательствам.

Анализ платежеспособности предприятия на основе показателей ликвидности баланса

Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени убывающей ликвидности (Таблица 8), с краткосрочными обязательствами по пассиву, которые группируются по степени срочности их погашения.

Таблица 3.8. Группировка текущих активов по степени ликвидности компании. (тыс. руб.)

Таблица 3.8. Группировка текущих активов по степени ликвидности компании. (тыс. руб.)

Текущие активы	2013	2014	2015
Денежные средства	206	28	804
Итого по 1 группе	206	28	804
Дебиторская задолженность	4879	5879	6677
Итого по 2 группе	4879	5879	6677
Запасы	570	586	669
Итого по 3 группе	570	586	669
ОС	1213	1044	898
Итого по 4 группе	1213	1044	898
Итого	6868	7537	9048

Первая группа (А1) включает в себя абсолютно ликвидные активы, такие, как денежная наличность, краткосрочные финансовые вложения.

Ко второй группе (А2) относятся быстро реализуемые активы: готовая продукция, товары отгруженные и дебиторская задолженность. Ликвидность этой группы текущих активов зависит от своевременности отгрузки продукции, оформления банковских документов, скорости платного документооборота в банках, от спроса на продукцию, ее конкурентоспособности, платежеспособности покупателей, форм расчета

Значительно больший срок понадобится для превращения производственных запасов и незавершенного производства в готовую продукцию, а затем в денежную

наличность. Поэтому они отнесены к третьей группе медленно реализуемых активов (А3).

Четвертая группа (А4) – это трудно реализуемые активы, куда входят основные средства, нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения, незавершенное строительство.

Соответственно на четыре группы разбиваются и обязательства предприятия:

П1 – наиболее срочные обязательства (кредиторская задолженность и кредиты банка, сроки возврата которых наступили);

П2 – среднесрочные обязательства (краткосрочные кредиты банка);

П3 – долгосрочные кредиты банка и займы;

П4 – собственный капитал, находящийся постоянно в распоряжении предприятия.

Баланс считается абсолютно ликвидным, если:

$A_1 > П1$; $A_2 > П2$; $A_3 > П3$; $A_4 < П4$.

Изучение соотношений этих групп активов и пассивов позволит установить тенденции в структуре баланса и его ликвидности (Таблица 3.9).

Таблица 3.9. Ликвидность баланса

№	2013, тыс. руб.		2014, тыс. руб.		2015, тыс. руб.	
	актив	пассив	актив	пассив	актив	пассив
1	206 < 6758		28 < 8420		804 < 9660	
2	4879 > 0		5879 > 0		6677 > 0	
3	570 > 0		586 > 0		669 > 0	
4	1213 > 105		1044 > 908		898 > 673	

Из данных таблицы 3.9 видно, что вышеуказанное соотношение активов и пассивов баланса не выполняется, так как наиболее ликвидной части активов (денежные средства) не достаточно для покрытия кредитской задолженности

предприятия. Также сумма трудно реализуемых активов превышает собственный капитал ЖКХ. Отсюда следует, что баланс предприятия неликвиден.

Для оценки платежеспособности в долгосрочной перспективе рассчитывают следующие показатели: коэффициент текущей ликвидности, коэффициент быстрой ликвидности, коэффициент абсолютной ликвидности (Таблица 3.10).

Таблица 3.10. Показатели ликвидности предприятия.

Показатель	2013	2014	2015
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,03	0,003	0,07
Коэффициент быстрой ликвидности	0,75	0,7	0,77
Коэффициент текущей ликвидности	0,83	0,77	0,84

$$K2=A1/(П1+П2)$$

$$K4=Обор \text{ Акт}/(П1+П2)$$

$$K_{бл}=(A1+A2)/(П1+П2)$$

Коэффициент текущей ликвидности показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. Превращение текущих пассивов над текущими активами свидетельствует о том, что у ООО УП ЖЭУ-12 отсутствует резервный

запас для компенсации убытков, которые несет предприятие при размещении и ликвидации всех текущих активов, кроме наличности.

Коэффициент быстрой ликвидности также не удовлетворяет норме (0,7 – 1,0), так как большую долю ликвидных средств составляет дебиторская задолженность.

Анализируя коэффициент абсолютной ликвидности, можно сделать вывод, что предприятие не может погасить свои долги и его платежеспособность очень низкая на протяжении всего исследуемого периода.

Для более полной и объективной оценки ликвидности можно использовать следующую факторную модель общего показателя (Таблица 11):

$$\text{Клик} = (\text{Тек акт} / \text{Баланс. прибыль}) * (\text{Баланс. прибыль} / \text{Краткосроч. долги})$$

Таблица 3.11. Факторная модель общего показателя ликвидности.

Показатель	2014	2015
Факторная модель общего показателя ликвидности	0,76	0,78

Из данных таблицы 3.11 следует, что предприятие имеет неблагоприятные возможности в будущем, так как значения показателя ликвидности очень малы.

Повышение доходности капитала достигнется рациональным и экономным использованием всех ресурсов, недопущением их перерасхода, потерь на всех

стадиях кругооборота. Таким образом, проводя анализ предприятия необходимо учитывать показатели рентабельности и оборачиваемости капитала (Таблица 12).

Таблица 3.12. Рентабельность капитала компании.

Показатель	2014	2015
Балансовая прибыль, тыс. руб.	67698	58708
Выручка от реализации, тыс. руб.	33974	35209
Сумма капитала, тыс. руб.	883	612
Рентабельность капитала, %	0,23	4,5
Рентабельность продаж, %	3,69	14,6
Коэффициент оборачиваемости капитала	0,06	0,3

Как видно из таблицы 12, доходность капитала в 2015 году увеличилась до 4,5 %, по сравнению с предыдущими. Необходимо проанализировать, за счет каких показателей произошло такое изменение.

Используя данные таблицы 12, выявим изменения рентабельности капитала за счет:

- коэффициента оборачиваемости

$$(0,3-0,06)*3,69=0,89\%$$

- рентабельности продукции

$$(14,6-3,69)*0,3=3,27\%.$$

Таким образом, доходность функционирующего капитала повысилась за счет ускорения его оборачиваемости, а также за счет рентабельности продаж.

Используя таблицу 10, определим степень риска банкротства предприятия с помощью следующих показателей:

$$\text{Коэффициент утраты платежеспособности} = (0,84+0,25(0,84-0,77))/2=0,42$$

$$\text{Коэффициент восстановления платежеспособности} = (0,84+0,5(0,84-0,77))/2=0,43$$

$$\text{Коэффициент прогноза банкротства} = (8150-9660)/9048= -0,16$$

Коэффициент утраты платежеспособности показывает, что предприятие в ближайшие три месяца не сможет повысить или улучшить платежеспособность предприятия, так как данный коэффициент < 1 , так как коэффициент восстановления платежеспособности тоже < 1 , то у предприятия нет реальной возможности восстановить долю платежеспособности в ближайшие шесть месяцев.

Проанализировав данное предприятие, можно сделать вывод, что оно находится в кризисном положении и на пути к банкротству из-за:

- наличия кредиторской и дебиторской задолженности;
- низких коэффициентов ликвидности и платежеспособности и тенденция к их снижению;
- дефицита собственного оборотного капитала;
- неэффективности долгосрочных соглашений;
- недостаточность капитальных вложений.

Структура баланса предприятия является неудовлетворительной, так как коэффициенты утраты и восстановления платежеспособности ниже установленной нормы.

Для того чтобы предприятие приносило прибыль и своевременно рассчитывалось по своим обязательствам необходимо увеличить долю оборотных средств в структуре активов баланса. Оборачиваемость капитала с одной стороны зависит, от скорости оборачиваемости основного и оборотного капитала, а с другой – от его органического строения: на исследуемом предприятии наибольшую долю занимает основной капитал, который оборачивается медленно и, следовательно, высокая продолжительность оборота всего совокупного капитала.

Для повышения эффективности работы предприятия необходимо контролировать формирование и использование финансовых ресурсов предприятия, привлечение кредитов является одним из резервов финансового оздоровления предприятия. Также к источникам дополнительного финансирования относится помощь из бюджета. Обеспечение устойчивой и надежной работы жилищно-коммунального комплекса требует принятия экстренных мер бюджетной поддержки для проведения нетложных ремонтных и восстановительных работ в первую

очередь за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

3.3 Обобщение предложений по урегулированию деятельности «ООО УП ЖЭУ-12»

Для повшения эффективности работы предприятия нужно контролировать формирование и использование инансовых ресурсов предприятия. Необходимо привлечение кредиторов, а так же обращение за финансовой помощью в бюджет. Предпритию в чрезвычайно сложных ситуациях необходимо принятие экстренных мер для урегулирования проблем в ремонтных и восстаовительных работах, и в певую очередь за счет средств бюджетов субъектов Российской федерации и мстных бюджетов.

Анализируемое предприятие находится в кризсном положении. Кредиторская и дебитрская задолженности, низкие коэффиценты ликвидности и платежеспособности, недостаточность каптальных вложений, дефицит собственного оборотнго капитала и неэффектвность долгосрочных соглашений, все это приводит к банкроту кампании.

Нужно отметить, что структура балнса предприятия является неудовлетворительной, так как коэффиценты восстановления платежеспосоности ниже установленной нормы.

Увеличив долю оборотных средств в структуре активов баланса, предприятию будет легче своевременно рассчитываться по своим обязательствам и получать прибыль.

Преприятие не может погасить свои долги и его плаежеспособность очень низкая на протжении всего исследуемого периода.

Эффекивность прнятия антикризисных мер по преодолеию тенденции растущей дегадации фондов и выхода на нормальное воспроизводство управленеских компаний, во многом завист от комплксного внедрения рыночных отноений в отрасли, совешенства законодательного обеспчения,

тариной политики, привлечения финансовых ресурсов, организации рациональной системы расчетов поставщиков и потребителей и др. Создание надежно функционирующей жилищно-коммунальной инфраструктуры является необходимым условием ускорения экономического развития регионов РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе была раскрыта полная информация о деятельности управляющих компаний, а в частности «ООО УП ЖЭУ-12» Управление многоквартирным жилым домом – важная, неотъемлемая и 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, решение вопросов пользования общим имуществом, а

также предоставление коммунальных услуг гражданам , проживающих в таком доме.

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.

Проблема эффективной деятельности управленческой компании в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), как одной из важнейших социальных отраслей, всегда была и является очень актуальной, что существенно влияет на развитие экономических отношений в государстве. Многоисленные технические и экономические проблемы отрасли негативно влияют на развитие экономики страны и вызывают социальное напряжение в обществе. Для ликвидации кризисного состояния необходимо реформирование ЖКХ. Залогом успеха реформы ЖКХ является комплексная реализация социально ориентированных и финансово сбалансированных подходов к модернизации отрасли, которые бы обеспечили ее устойчивое функционирование.

Государство напрямую заинтересовано в деятельности компаний, и увеличивает свое в них присутствие. Постановлением Правительства РФ от 10.06.2011 № 459 внесены правки в стандарты раскрытия информации управляющими компаниями (УК). Идет работа над новыми Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. До конца года ждем от Министерства регионального развития РФ примерные условия договора управления МКД, энергообслуживающего договора. Масштабность правовых преобразований очевидна.

Эффективность принятия антикризисных мер по преодолению тенденции растущей деградации фондов и выхода на нормальное воспроизводство управленческих компаний в ЖКХ во многом зависит от комплексного внедрения рыночных отношений в отрасли, совершенства законодательного обеспечения, тарифной политики, привлечения финансовых ресурсов, организации рациональной

системы расчетов поставщиков и потребителей и др. Создание надежно функционирующей жилищно-коммунальной инфраструктуры является необходимым условием ускорения экономического развития регионов РФ.

В работе были проанализированы нормативно-правовые и законодательные акты, а так же требования к управляющим компаниям и были разработаны рекомендации касающиеся оптимизации работы УК.

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту:

Группа	ФИО
О-3401	Воробьева Кристина Владимировна

Институт	Институт социально-гуманитарных технологий	Кафедра	Экономика
Уровень образования	Специалист	Направление/специальность	080103Национальная экономика

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:	
<p>1. <i>Описание рабочего места (рабочей зоны, технологического процесса, механического оборудования) на предмет возникновения:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – вредных проявлений факторов производственной среды (метеоусловия, вредные вещества, освещение, шум, вибрации, электромагнитные поля, ионизирующие излучения) – опасных проявлений факторов производственной среды (механической природы, термического характера, электрической, пожарной и взрывной природы) – негативного воздействия на окружающую природную среду (атмосферу, гидросферу, литосферу) – чрезвычайных ситуаций (техногенного, стихийного, экологического и социального характера) 	<p>Малоподвижный образ жизни, локальные перегрузки мышц кистей рук, перенапряжение зрения, длительное нахождение в одной позе, стресс и т.д.</p> <p>Пожар, электрическое замыкание</p> <p>Негативного воздействия на окружающую природную среду нет</p> <p>Пожар</p>
<p>2. <i>Знакомство и отбор законодательных и нормативных документов по теме</i></p>	<p>Трудовой кодекс Российской Федерации, Раздел X. Охрана труда. СНиП 23-05-95 "Естественное и искусственное освещение" Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Статьи 10, 23</p>
Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:	
<p>1. <i>Анализ выявленных вредных факторов проектируемой производственной среды в следующей последовательности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – физико-химическая природа вредности, её связь с разрабатываемой темой; – действие фактора на организм человека; – приведение допустимых норм с необходимой размерностью (со ссылкой на соответствующий нормативно-технический документ); – предлагаемые средства защиты (сначала коллективной защиты, затем – индивидуальные защитные средства) 	<p>Малоподвижный образ жизни, длительное нахождение в одной позе, напряжение зрения, стресс, недостаточная освещенность рабочей зоны, повышенный уровень шума, возникновение пожара, короткое замыкание, утечка газа, землетрясение.</p>
<p>2. <i>Анализ выявленных опасных факторов проектируемой производственной среды в следующей последовательности</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – механические опасности (источники, средства защиты); – термические опасности (источники, средства защиты); – электробезопасность (в т.ч. статическое электричество, молниезащита – источники, средства защиты); – пожаровзрывобезопасность (причины, профилактические мероприятия, первичные средства пожаротушения) 	<p>Механических опасностей проектируемой производственной среды нет Термических опасностей проектируемой производственной среды нет Источники: компьютеры, орг. техника (защита: прорезиненная обувь, влажная уборка, дополнительное увлажнение воздуха в помещении, заземление всей орг. техники) пожароопасность. Причины: игнорирование основных правил пожарной безопасности, неисправность электрической проводки, возгорание электроприборов. Профилактические мероприятия: периодическая проверка электроприборов на пригодность, не перегружать электросеть. Первичные средства пожаротушения: пожарная сигнализация, соблюдение норм пожаробезопасности, воздушно-эмульсионные огнетушители.</p>
<p>3. <i>Охрана окружающей среды:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – защита селитебной зоны – анализ воздействия объекта на атмосферу (выбросы); 	<p>Воздействующих факторов на окружающую среду нет</p>

<ul style="list-style-type: none"> – анализ воздействия объекта на гидросферу (сбросы); – анализ воздействия объекта на литосферу (отходы); – разработать решения по обеспечению экологической безопасности со ссылками на НТД по охране окружающей среды. 	
<p>4. Защита в чрезвычайных ситуациях:</p> <ul style="list-style-type: none"> – перечень возможных ЧС на объекте; – выбор наиболее типичной ЧС; – разработка превентивных мер по предупреждению ЧС; – разработка мер по повышению устойчивости объекта к данной ЧС; – разработка действий в результате возникшей ЧС и мер по ликвидации её последствий 	<p>Пожар Пожар</p> <p>Не допускать нарушение основных правил пожарной безопасности, неисправности электрической проводки и возгорания электроприборов.</p> <p>Установка пожарной сигнализации, приобретение огнетушителя, проведение внутренних проверок пожарной безопасности. Принять меры по устранению пожара, вызвать пожарных</p>
<p>5. Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – специальные (характерные для проектируемой рабочей зоны) правовые нормы трудового законодательства; – организационные мероприятия при компоновке рабочей зоны 	<p>Соблюдать правила работы за персональным компьютером, раскрытые в СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03 «Гигиенические требования к ПЭВМ и организации работы» и Инструкции по охране труда при работе на ПК.</p>
Перечень графического материала:	
<p>При необходимости представить эскизные графические материалы к расчётному заданию (обязательно для специалистов и магистров)</p>	Графического материала нет

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	12.01.2016
---	------------

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Мезенцева Ирина Леонидовна			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3401	Воробьева Кристина Владимировна		

ОПИСАНИЕ РАБОЧЕГО МЕСТА НА ПРЕДМЕТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ВРЕДНЫХ ПРОЯВЛЕНИЙ ФАКТОРОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ СРЕДЫ, ОПАСНЫХ ПРОЯВЛЕНИЙ ФАКТОРОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ СРЕДЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

1) К вредным проявлениям факторов производственной среды относятся:

- малоподвижный образ жизни;
- локальные перегрузки мышц кистей рук;
- перенапряжение зрения;
- длительное нахождение в одной позе;

- стресс;
- повышенный уровень шума на рабочем месте;
- недостаточная освещенность рабочей зоны.

2) К опасным проявлениям факторов производственной среды относятся:

- короткое замыкание;
- возникновение пожара;

3) К чрезвычайным ситуациям относятся:

- пожар.

Законодательные и нормативные документы

- Трудовой кодекс Российской Федерации, Раздел X. Охрана труда;
- Федеральный закон от 28.12.2013 № 426-ФЗ «О специальной оценке условий труда» (в редакции от от 01.05.2016 N 136-ФЗ)
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», статьи 10, 23 и др;
- Федеральный закон №69-ФЗ от 21.12.1994г. «О пожарной безопасности» (в редакции от 30.12.2015 N 448-ФЗ);
- Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"
- ГОСТ 12.1.019-79 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Общие требования и номенклатура видов защиты» (редакция от 22.05.2013);
- Федеральный Закон от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции от 15.02.2016 N 31-ФЗ).
- Свод правил СП 52.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;

– Различные нормы СанПиНа: Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки; Санитарные правила СанПиН 2.1.8/2.2.4.2489-09 Гипогеомагнитные поля в производственных, жилых и общественных зданиях и сооружениях и т.д.

АНАЛИЗ ВЫЯВЛЕННЫХ ВРЕДНЫХ ФАКТОРОВ ПРОЕКТИРУЕМОЙ СРЕДЫ

Далее представлен анализ выявленных факторов среды. Данный анализ основывается на том, что процесс реализации информационной системы происходит за домашним компьютером.

1. Малоподвижный образ жизни:

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: процесс исследования литературы и обширной статистической информации по конкурентоспособности экономики требует длительного времяпровождения за компьютером в сидячем положении.

Б) Действие фактора на организм человека: сидячий образ жизни на протяжении длительного периода времени оказывает негативное влияние на позвоночник, а также препятствует нормальному кровотоку в области бедер, повреждая хрупкие капилляры.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: Смена видов активности: выполнение комплекса физических упражнений, прогулка, бег.

2. Локальные перегрузки мышц кистей рук;

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: процесс создания научной работы требует активного взаимодействия кистей рук с клавиатурой компьютера.

Б) Действие фактора на организм человека: появление проблем с суставами.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: разминка для кистей рук.

3. Перенапряжение зрения;

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: процесс исследования связан с длительным времяпровождением за монитором компьютера или чтением литературы, в связи с чем, происходит напряжение зрения.

Б) Действие фактора на организм человека: снижение показателей зрения.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: гимнастика для глаз, связанные с поочередной фокусировкой на близлежащих и отдаленных объектах. Ограничить периоды непрерывной деятельности

4. Длительное нахождение в одной позе;

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: исследовательский процесс связан с длительным времяпровождением за компьютером или книгой/другим печатным изданием, что не предполагает физической активности, следовательно, имеет место быть нахождение в одной позе, в частности сидя.

Б) Действие фактора на организм человека: возникновение давления на бедра и ягодицы, повреждая хрупкие капилляры. а также приводит к быстрому набору веса.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: выполнение физических упражнений, занятие спортом.

5. Стресс;

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: процесс выполнения исследования связан с длительным времяпровождением за компьютером, а также деятельностью в интенсивном темпе в связи с ограниченностью сроков, что в комплексе приводит организм в стрессовое состояние.

Б) Действие фактора на организм человека: утомляемость, недосып/бессонница, раздражительность.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: чередование умственной и физической активности.

6. Повышенный уровень шума на рабочем месте;

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: Процесс исследования требует длительного взаимодействия с компьютером, который издает массу побочных шумов: шум вентилятора, шум от работы жесткого диска, шум от вибрации внутренних элементов компьютера.

Б) Действие фактора на организм человека: формирование хронической усталости, раздражительность.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: звукоизоляция отдельных элементов компьютера, организация перерывов в работе.

7. Недостаточная освещенность рабочей зоны

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: реализация задач, поставленных перед исследованием требует длительной сосредоточенной работы, в результате, при работе в вечернее время возникают ситуации недостаточной освещенности рабочего места.

Б) Действие фактора на организм человека: ухудшение зрения.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: оснащение рабочего места дополнительным источником света.

Существуют обязательные к выполнению требования по организации освещения рабочего места, нашедшие отражение в следующих нормативных документах:

- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий»

- СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03 «Гигиенические требования к персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы».

Для общего освещения помещений следует использовать экономичные разрядные лампы со световой отдачей не менее 55 лм/Вт. Для освещения помещений с компьютерами следует применять систему общего освещения.

Согласно нормативу, общее освещение в горизонтальной плоскости при работе с текстом менее 1,5 мм. и высоким контрастом предполагается в размере 400 лк – общее освещение. С помощью люксметра измерена освещенность проектируемой производственной среды. Освещенность среды составила 420 лк. Что на 5% превышает норму и является допустимым.

Опасное проявление факторов.

1. Возникновение пожара

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: исследовательский процесс происходит преимущественно в домашних условиях, что не исключает возможность возникновения пожара, источниками которого могут стать как проблемы с электропроводкой (короткое замыкание), так и неполадки в работе электроприборов.

Б) Действие фактора на организм человека: отравление угарным газом, получение ожогов различной степени, летальный исход.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: неукоснительное соблюдение пожарной безопасности.

2. Короткое замыкание

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: исследование связано непосредственно с работой за компьютером – электрическим прибором, следовательно, в связи с неисправностью какой-либо части или перепадов напряжения в электросети возможно возникновение короткого замыкания.

Б) Действие фактора на организм человека: поражение электрическим током, получение ожогов.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: проводить регулярный мониторинг состояния проводов на рабочем месте и в частности целостности их изоляции.

Чрезвычайные ситуации

1. Пожар

А) Связь фактора с разрабатываемой темой: причинами возникновения пожара может стать: неправильное обращение с огнем, короткое замыкание, возгорание электроприборов и т.д.

Б) Действие фактора на организм человека: получение ожогов, отравление угарным газом, летальный исход.

В) Предлагаемые мероприятия по защите: соблюдение мер пожарной безопасности, а именно:

- не оставлять без присмотра включенные в электросеть бытовые электроприборы;
- эксплуатировать электроприборы в соответствии с требованиями инструкций по эксплуатации заводов-изготовителей;
- следить за неисправностью электропроводки, не пользоваться поврежденными электроприборами, электророзетками;
- не включать в одну электророзетку одновременно несколько мощных потребителей электроэнергии, перегружая электросеть;
- не пользоваться в помещении источниками открытого огня (свечи, спички, факела);

Анализ выявленных опасных факторов проектируемой
производственной среды

В ходе анализа опасных факторов проектируемой среды, найдены потенциально опасные факторы в следующих категориях: электробезопасность, пожаробезопасность. Механических и термических опасностей проектируемой среды нет.

Электробезопасность — система организационных мероприятий и технических средств, предотвращающих вредное и опасное воздействие на работающих от электрического тока, электрической дуги, электромагнитного поля и статического электричества.

Электрическая безопасность включает в себя правовые, социально-экономические, организационно-технические, санитарно-гигиенические, лечебно-профилактические, реабилитационные и иные мероприятия. Правила электробезопасности регламентируются правовыми и техническими документами, нормативно-технической базой.

Пожаробезопасность — состояние защищённости личности, имущества, общества и государства от пожаров. Обеспечение пожарной безопасности является одной из важнейших функций государства.

Методы противодействия пожару делятся на:

- профилактические;
- защитные.

Существуют следующие профилактические действия.

- изолирование электропроводки для избегания возникновения короткого замыкания, способного привести к пожару.
- изолирование розеток, расположенных в санузлах и на внешних стенах, от влаги.
- устанавливание устройств защитного отключения и автоматических предохранителей.

Тушение пожара производится огнетушителями различного наполнения, песком и другими негорючими материалами, мешающими огню распространяться и гореть.

Для самоэвакуации людей из горящих зданий применяется лебёдка, закреплённая с внешней стороны окна, по которой проживающие на высоких этажах люди могут спуститься на землю.

ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В ходе исследования проектируемой среды не выявлено факторов, которые воздействуют на окружающую среду.

ЗАЩИТА В ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЯХ

Среди наиболее вероятных чрезвычайных ситуаций можно назвать пожар. В связи с этим требуется разработка перечня превентивных мер, например, контроль и своевременное устранение неисправности электрической проводки.

Снижение вероятности возникновения чрезвычайных ситуаций, в данном случае пожара необходимо проводить диагностику оборудования, планово-предупредительные ремонты, снижение уровней нагрузок на сеть. Так же возможно обеспечить электрическую сеть в целом более надёжной системой защиты.

Для того, чтобы не допустить возникновения чрезвычайной ситуации необходимо разработать меры по повышению устойчивости объекта к пожару. Устойчивость объекта определяется рядом факторов, из которых важнейшими можно выделить следующие:

- Защищённость обслуживающего персонала и оборудования от воздействия поражающих факторов, возникающих в результате ЧС. Для пожара в таком контексте можно говорить об использовании оборудования, которое не может быть распространителем огня.

- Обеспечение безопасности жизнедеятельности людей. Для этой цели, при рассмотрении пожара, необходимо произвести ряд мер, таких как установка пожарной сигнализации, которая будет предупреждать о пожаре

соответствующие органы, так же необходимо приобрести на объект необходимое количество огнетушителей, подходящих для тушения оборудования, находящегося на объекте. Важным шагом будет также регулярная проверка объекта на вероятности возникновения пожара, проверка электрической сети на наличие уязвимостей, перегрузок и тому подобного.

Если же чрезвычайная ситуация при всем многообразии превентивных мер всё же возникла, то важнейшим действием является ликвидация последствий. Для того чтобы действовать наиболее эффективно, мероприятия по ликвидации должны быть разработаны заранее.

При ликвидации чрезвычайной ситуации первым шагом является определение границ чрезвычайной ситуации, это позволит определить площадь поражения, оценить потери, оценить необходимые средства для устранения последствий.

В условиях пожара самым первым шагом является вызов сотрудников министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий и сотрудников пожарной охраны.

ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ

Регламентируют работу за компьютером следующие документы: «Руководство по гигиенической оценке факторов рабочей среды и трудового процесса. Критерии и классификация условий труда. Р 2.2.2006-05» (утв. Главным госсанврачом РФ 29.07.2005), а также Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 03.06.2003 N 118 (ред. от 03.09.2010) «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03» (вместе с «СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03. 2.2.2. Гигиена труда, технологические процессы, сырье, материалы, оборудование, рабочий инструмент. 2.4. Гигиена детей и подростков. Гигиенические

требования к персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 30.05.2003) (Зарегистрировано в Минюсте РФ 10.06.2003 N 4673)

Этими актами установлены определенные требования, обязательные к выполнению всеми работодателями, использующими в своей хозяйственной деятельности компьютеры. При этом никакие пункты в локальных актах или в трудовом договоре не могут противоречить установленным нормативам. Оставим профессионалам нормативы, требующие специальных технических познаний (а таких вполне достаточно), и рассмотрим лишь основные положения.

Литература.

По данной работе изучались следующие учебные пособия:

1. Шуваев М.А. Экономическая сущность понятий конкурентоспособности предприятия и продукции// Экономическое возрождение, 2010. №4 (26). С. 72–78

2. Основы внешнеэкономических знаний: учебник для экономического образования / под ред. И.П. Фоминского. М.: «Международные отношения», 1990. 560 с.

3. Мерзлов И.Ю. К вопросу о содержании понятия «конкурентоспособность» // *Ars administrandi*, 2012. №3. С. 5–13
4. Портер М. Конкуренция / пер. с англ. О.Л. Пелявского и др. М.: Издательский дом «Вильямс», 2005. 608 с.
5. Градов А.П. Национальная экономика / 2-е издание. СПб.: Питер, 2005. 240 с.
6. Парсонс Т. О структуре социального действия: монография / М.: Академический проект, 2000. 880 с.
7. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года. Утверждена Распоряжением правительства РФ № 1662-р от 17.11.2008 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=90601> (дата обращения: 18.03. 2016)
8. Масленников О.В. Классификация методов расчета совокупной факторной производительности // *Вестник ВГУ. Серия: экономика и управление*, 2015. №4. С. 172–175
9. Траутман Е.А. Экономическая культура как фактор институциональной эффективности экономики [Электронный ресурс] // Интернет-журнал. Науковедение, 2014. №5(24). URL:<http://naukovedenie.ru/PDF/21EVN514.pdf> (дата обращения: 05.05.2016)
10. Цихан Т.В. Кластерная теория экономического развития // *Теория и практика управления*, 2005. № 5. С. 45–47
11. Стратегия социально-экономического развития томской области до 2020 года (с прогнозом до 2025 года). Утверждена Постановлением ГДТО № 2539 от 27.10.2005 (в ред. Постановления Законодательной Думы Томской области от 25.10.2012 № 643) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.tomlaws.ru/index.php?ds=1500828> (дата обращения: 23.03.2016)

Приложение 1. Баланс предприятия «ООО УП ЖЭУ-12»

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация	Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "Жилищно-эксплуатационное управление - 12"	по ОКПО	85252648		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7024028470		
Вид экономической деятельности	Управление эксплуатацией жилого фонда	по ОКВЭД	70.32.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	636000, Томская обл, Северск г, Советская ул, дом № 26, кв. 7				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	898	1 044	1 213
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	898	1 044	1 213
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Заласы	1210	669	586	570
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	6 677	5 879	4 879
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	804	28	206
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 150	6 492	5 855
	БАЛАНС	1600	9 048	7 536	6 868

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	5	5	5
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(627)	(898)	95
	Итого по разделу III	1300	(612)	(883)	110
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	9 660	8 420	6 758
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 660	8 420	6 758
	БАЛАНС	1700	9 048	7 536	6 868



Мартиросьян Александр
Лендронович
(расшифровка подписи)

Приложение 2. Отчет о прибылях и убытках.

		Коды		
		31	12	2015
Форма по ОКУД		0710002		
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "Жилищно-эксплуатационное управление - 12"	по ОКПО 85252648		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7024028470		
Вид экономической деятельности	Управление эксплуатацией жилого фонда	по ОКВЭД 70.32.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС 65 16		
Общества с ограниченной ответственностью / частная собственность				
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	35 209	33 974
	Себестоимость продаж	2120	(24 888)	(24 738)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 341	9 238
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(9 338)	(9 443)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 003	(207)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	106	21
	Прочие расходы	2350	(492)	(478)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	817	(884)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(345)	(331)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	272	(995)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	272	(995)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Мартirosьян Александр
Лендрoшoнич
(расшифровка подписи)

Приложение 3. Договор управления многоквартирным домом.

Договор управления многоквартирным домом №

ЗАО г. Северск
« ____ » _____ 2013г.

«

Собственники жилых и нежилых помещений, на основании свидетельства государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество (согласно списку, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем Заказчики, с одной стороны, и ООО УК «ЖЭУ-12» в лице директора предприятия Мартиросьяна Александра Лендроновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение **Управляющей компанией** за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: ЗАО Северск,

2. Общие положения

2.1. Понятия и определения

2.1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с управляющей компанией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « ____ » _____ 2013г

2.1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.1.3. Настоящий договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом и включает в себя элементы договоров поручения, подряда и т.п.

2.1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами РФ, регуливающими жилищные правоотношения.

2.1.5. Управление многоквартирным домом включает в себя:

– обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования Заказчиками жилыми и нежилыми помещениями;

– надлежащее содержание общего имущества Заказчиков в многоквартирном доме;

– обеспечение предоставления коммунальных услуг заказчикам.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, приведен в Приложении 2 к настоящему договору. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома, которая передается Управляющей компании после заключения настоящего договора.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения перечня.

2.3.1. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества заказчиков в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг, определяемых приложениями № 3 и 4 к настоящему договору.

2.3.2. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами дополнительных соглашений.

2.4. Предоставление коммунальных услуг:

2.4.1. Предоставление коммунальных услуг Заказчику включает в себя обеспечение подачи коммунальных услуг по внутренним инженерным сетям дома, принадлежащим Заказчику, в соответствии с действующими жилищным и гражданским законодательством.

2.4.2. Перечень и качество коммунальных услуг определены Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354, и частично отражены в Приложении № 6.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов по организации технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда.

3.1.2. Принять в управление от Собственников помещений многоквартирного дома общее имущество дома, с учетом его количественных и качественных характеристик (приложение № 7), технического состояния.

3.1.3. Выполнять комплекс работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 3, 4, 6 к настоящему Договору:

– регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственников;

- вести оперативный и технический учет состояния общего имущества многоквартирного дома, затрат по его содержанию и текущему ремонту;

-обеспечить подготовку общего имущества жилого дома к сезонной эксплуатации;

3.1.4. По поручению собственников, в их интересах и за их счет организовать следующие виды деятельности:

-прием, вывозка и размещение твердых бытовых отходов;

-техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов;

-обслуживание и текущий ремонт домовых электрических сетей, относящихся к общему имуществу;

-установка и обслуживание средств пожарной безопасности;

-дезинсекция и дератизация подвалов и чердачных помещений домов;

-ведение лицевых счетов собственников и регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания;

-проведение капитального ремонта здания, конструктивных элементов, внутренних инженерных сетей;

-заключение других договоров, требующихся для качественного и профессионального предоставления услуг по содержанию и текущему, капитальному ремонту общего имущества дома. – организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки Собственников на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств перед Собственниками субподрядными организациями, выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.7. Через специализированную организацию, либо самостоятельно организовать ведение лицевых счетов Собственников помещений, нанимателей муниципального имущества. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять им счет-квитанцию к оплате за оказанные услуги; собственникам нежилых помещений, пользователям общего имущества выписывать для оплаты счета и акты выполненных работ.

Самостоятельно, либо через уполномоченную организацию (ЕРКЦ) производить начисление и сбор денежных средств за оказанные жилищно-коммунальные услуги, вести регистрационный учет граждан.

3.1.8. Своевременно информировать Собственников через «Объявления», размещенные в местах общего пользования, о предстоящих плановых отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.9. Использовать поступающие от собственников денежные средства по целевому назначению.

3.1.10. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.11. Предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодно, в течение первого квартала текущего года, отчет за предыдущий год по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома, а при дополнительном запросе - за квартал, по форме, указанной в Приложении № 8 к настоящему Договору, путем размещения отчета на информационных стендах в подъездах и предоставления председателю Совета дома.

3.2 Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (субподрядчиков) для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Производить сбор, обработку и передачу персональных данных собственников и нанимателей помещений третьим лицам, на основании договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, для: ведения лицевых счетов; начисления платы за услуги ЖКХ; сбора денежных средств; доставки платежных документов; истребования задолженности за ЖКУ.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственникам, нанимателям и арендаторам муниципальных помещений по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего

имущества. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ. В случае непогашения задолженности приостанавливать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования, между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих предприятий.

3.2.5. По решению общего собрания (п.4 ст. 36 ЖК РФ), в рамках договора управления общим имуществом:

- заключать договоры пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома на возмездной основе с физическими и юридическими лицами;
- самостоятельно рассчитывать и устанавливать цену договора пользования общим имуществом не ниже стоимости содержания 1 кв. м. общего имущества;
- осуществлять по договору пользования сбор денежных средств с пользователей;
- осуществлять аккумуляцию собранных денежных средств на расчетном счете Управляющей компании, с отнесением собранных средств на лицевые счета подомового закрепления за всеми собственниками;
- по решению общего собрания собственников направлять собранные денежные средства на нужды, связанные с деятельностью по исполнению договора управления (уменьшение сбора с собственников за содержание и текущий ремонт общего имущества, капитальный ремонт общего имущества).

3.2.6.В целях локализации аварийных ситуаций, при отсутствии собственников в своих помещениях, в присутствии собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта, вскрывать их помещения и производить необходимые аварийные работы.

3.2.7.Использовать на безвозмездной основе помещения, относящиеся к общему имуществу дома, в целях предоставления работникам управляющей компании или его подрядчикам условий для выполнения работ по данному договору.

3.2.8.Выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников помещений осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах в местах общего пользования. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.3. Собственники помещений, наниматели и арендаторы муниципальных помещений обязаны:

3.3.1.Передать в управление Управляющей компании по акту общее имущество Собственников помещений многоквартирного дома, с учетом его количественных и качественных характеристик (приложение № 7), технического состояния.

3.3.2.Нести ответственность за сохранность общего имущества дома, а также затраты за устранение умышленной порчи общего имущества.

3.3.3.Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в мусоропровод и автотранспорт для перевозки мусора. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери.

3.3.4.Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.5.Обеспечивать доступ работников Управляющей компании к внутридомовым сетям, оборудованию, арматуре систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов для обслуживания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6.Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования.

3.3.7.Уведомлять Управляющую компанию в 7-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.8.При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.9. Ежемесячно, до 10 числа, производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Управляющей компанией.

3.3.10. Собственники помещений обязаны:

- ежегодно проводить общие собрания, на которых, с учетом предложений управляющей компании, утверждать перечень работ и услуг на предстоящий период и соответствующий ему размер платы за жилое помещение.

- на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Из числа членов совета многоквартирного дома избирать председателя Совета многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон и акты проверки, окончания ремонта и ввода в эксплуатацию инженерных сетей, оборудования, конструктивных элементов, благоустройства.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при внесении изменений в планы работ.

3.4.4. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного их предоставления.

3.4.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или субподрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании производить начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у Собственников и/или членов его семьи льгот в порядке, установленном законодательством РФ, нормативными актами Томской области и города Северска.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.8. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. Порядок расчетов по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается исходя из перечня услуг, работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и согласовывается с управляющей компанией. (Приложение № 5).

В случае не проведения ежегодного собрания Собственниками помещений с целью установления перечня работ (услуг) и их стоимости на очередной период обслуживания, данный перечень работ (услуг) остается прежним, а цена договора индексируется на процент изменения инфляции или уровня потребительских цен, устанавливаемых Постановлением Правительства РФ.

4.2. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт помещений

4.2.1. Размер оплаты за содержание и ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе многоквартирного дома.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – по нормативам потребления коммунальных услуг, по тарифам в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за управление, содержание и ремонт жилого помещения, размер которой согласован Собственниками на общем собрании:

– плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

– плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
б) плату за коммунальные услуги в размерах и порядке, установленном органами государственной власти.

4.4.2. Плату за коммунальные ресурсы, использованные на индивидуальные нужды, потребители вносят непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

Денежные средства, поступающие от собственников, арендаторов, нанимателей жилых и нежилых помещений за коммунальные ресурсы, использованные на общедомовые нужды, поступают на расчетный счет управляющей компании.

4.4.3. Плата за содержание общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании счёта-квитанции, представленной не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.5. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме Заказчика об изменении размера платы за жилое помещение, коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

4.4.6. Ответственность за неоплату или не своевременную оплату услуг пользователями помещений возлагается на собственников помещений, нанимателей и арендаторов муниципальных помещений. Собственник помещений – муниципальное образование, делегирует Управляющей компании право требовать оплату за жилищно-коммунальные услуги с нанимателей и арендаторов помещений

4.4.7. Собственник в лице органа местного самоуправления производит оплату за жилищно-коммунальные услуги на основании цен, утвержденных нормативно-правовым актом. Если размер вносимой платы нанимателем, арендатором помещения меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится собственником этого помещения.

4.4.8. Собственник в лице органа местного самоуправления самостоятельно производит оплату фактически оказанных услуг за обслуживание и текущий ремонт общего имущества по не сданным в наем или аренду помещениям.

5. Порядок осуществления контроля над деятельностью управляющей компании

5.1. Управляющая компания предоставляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, в срок, не позднее первого квартала года, следующего за отчетным (приложение № 8).

5.2. Для контроля текущего исполнения договорных обязательств собственники помещения на общем собрании избирают Совет дома и передают ему полномочия по контролю исполнения договорных обязательств, либо одного полномочного представителя. При этом контроль осуществляется полномочными представителями, а при отсутствии таких лиц – любым собственником следующим образом:

- представление собственникам актов выполненных работ,

- осмотр объемов выполненных работ,

- подписание уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг управляющей компанией, а также работ, услуг, выполненных, предоставленных организациями привлеченными для содержания и ремонта общего имущества дома. Если в течение десяти дней со дня представления представителю собственников акта выполненных работ управляющая компания не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

5.3. Место хранения документов по проведению собраний собственников помещений многоквартирного дома и технической документации дома- помещение ООО УК «ЖЭУ-12», пр. Коммунистический, 122

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей компании:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором Управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и пользователей жилых и нежилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы и других обстоятельств, где не доказана вина исполнителя.

6.1.2. Исполнитель освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате:

- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерном оборудовании многоквартирного дома, в период гарантийного срока ответственности застройщика, установленного законодательством;

- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение капитального ремонта.

- нарушения санитарных, противопожарных норм, технической эксплуатации общего имущества, если собственниками не принято решение по финансированию предложенных управляющей компанией работ.

6.2. Ответственность Заказчика:

6.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Заказчиками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) ответственность за ущерб, наступивший вследствие виновных действий.

6.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составлении акта в установленном законодательством порядке, Управляющая компания вправе взыскать с Собственников помещений плату, не полученную по настоящему договору.

6.2.3. В случае просрочки оплаты услуг, предоставленных Управляющей компанией, допущенной собственником либо пользователем жилого или нежилого помещения свыше 3 месяцев, управляющая компания, руководствуясь Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, имеет право приостановить оказание услуг путем отключения подачи электрической энергии и горячей воды для такого собственника или пользователя помещения, до полного погашения долга, взыскания пени и стоимости работ по отключению и подключению энергоносителей.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) не выполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3.3. В случае создавшейся аварийной ситуации (отключение подачи воды, электроэнергии и т.д. более 12 часов, подачи тепла в зимнее время свыше 2 часов) для жильцов дома, подъезда дома, при длительном отсутствии собственников и пользователей помещений, работники аварийно-диспетчерской службы на основании п. 3 ст. 3 Жилищного кодекса РФ имеют право проникнуть в помещение с целью ликвидации аварийной ситуации при этом ответственность за причиненный ущерб в соответствии со ст. 1067 Гражданского кодекса РФ не несут.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «__» _____ 2013г. и действует по «__» _____ 2018г.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. В случае прекращения у Заказчика права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо путем исполнения условий договора обусловленных требованиями Жилищного кодекса.

8.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.5. По окончании срока действия Договора управления многоквартирным домом, и при отсутствии заявления за 1 месяц до окончания срока от одной из сторон о прекращении действия Договора или изменения его условий, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

8.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Список Собственников помещений.

- Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
 Приложение № 3 – Перечень работ по управлению.
 Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома.
 Приложение № 5 – Стоимость работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.
 Приложение № 6 – Перечень коммунальных услуг.
 Приложение № 7 – Акт технического состояния общего имущества.
 Приложение № 8 – Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома.

9. Адреса и реквизиты сторон:

<p>Собственники помещений</p> <p>12»</p> <p>многоквартирного дома (приложение № 1 к настоящему договору)</p> <p>01 577</p> <p>Фрунзе, 90/1</p> <p>701702003</p>	<p>Управляющая компания ООО УК «ЖЭУ-</p> <p>ИНН/КПП – 7024028470/702401001 ОГРН – 1087024001019 ОКВЭД – 70.32.1 расчётный счёт – 407028 100 640 000</p> <p>Банк: Томское ОСБ 8616 г. Томск, пр.</p> <p>БИК 046902606 к/с: 30101810800000000606 ИНН Банка 7707083893 КПП Банка</p> <p>ОГРН Банка 1027700132195</p>
---	--



Мартirosьян Александр
 Пендрoшoвич
 [расшифровка подписи]

Приложение 4. Перечень услуг (работ) по обслуживанию многоквартирного дома.

Перечень услуг (работ) по обслуживанию многоквартирного дома

Перечень (услуг) работ
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями.
3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений.
4. Организация предоставления коммунальных услуг.
5. Осуществление контроля качества жилищно-коммунальных услуг.
6. Представление разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Содействие собственнику и членам его семьи, нанимателям в регистрации по месту жительства.
8. Информирование граждан-собственников жилых помещений об изменении тарифов на услуги.
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.