

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ

«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
им. В.Г. Шухова»
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФИЛИАЛ
(г. Минеральные Воды)

Согласовано

Утверждаю
Директор СКФ БГТУ
им.В.Г.Шухова
В.Л. Курбатов



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

**Обучение руководителей управляющих компаний, ТСЖ, ЖЭК,
жилищных кооперативов**
(наименование программы)

Срок обучения: 72 часов

Форма обучения: заочно-дистанционная.

1. Что такое управление многоквартирным домом

- Субъект управления, объект управления, предмет управления, цели и процесс управления
- Правовой базис управления многоквартирными домами. Обязательные для исполнения нормативы

2. Объект управления – многоквартирный дом

- Сбор информации о многоквартирном доме: наличие документации, количество квартир и мест общего пользования (необходимая характеристика для подготовки тарифа, поиска дополнительных доходов управляющей организации)

3. Проблемное поле объекта управления – места общего пользования

- Состав мест общего пользования, характеристики, общее имущество в доме и индивидуальное
- Как правильно считать долю в общем имуществе каждого собственника, участие в содержании общего имущества, должны ли участвовать собственники нежилых (коммерческих и некоммерческих) помещений, в каком объеме и на каких основаниях, как заставить муниципалитет выполнять свои обязанности

- Коммерческое использование мест общего пользования: варианты, правила голосования и включения в договор, устав, протокол общего собрания. Оформление договора использования общего имущества: как назвать договор, основные стороны, предмет, содержание и стоимость. Как правильно распределить доходы от использования общего имущества (юридический аспект)

4. Проблемное поле объекта управления – земельный участок многоквартирного дома

- Земельный участок под многоквартирным домом – откуда он взялся, как определить его границы. Если мы оформляем земельный участок в собственность собственников многоквартирного дома, что мы получаем и что мы теряем.
- Порядок использования земельного участка, строительство на земельном участке. Извлечение доходов.

5. Проблемное поле объекта управления – внутридомовые и внешние инженерные сети

- Порядок присоединения инженерных сетей
- Внешние и внутренние границы инженерных сетей многоквартирного дома
- Что делать если нас заставляют принимать бесхозные сети, если перед нами есть частный собственник сетей и сетевого оборудования. Как и кому платить, с кем заключать договоры и по каким тарифам
- Что делать если внешние сети и оборудование строил застройщик – принимать ли их

6. Субъект управления – собственники многоквартирного дома

- Способы управления многоквартирными домами: какой способ лучше.
- Разработка модели взаимоотношений: ТСЖ – Управляющая организация, Управляющая организация – непосредственное управление. Изменения, произошедшие в связи с принятием изменений в ЖК РФ.
- Организация работы по проведению общего собрания собственников помещений: выбор способа управления, утверждение договора управления, утверждение тарифа на управление и эксплуатацию, прочие вопросы – как их задавать так чтобы получать «правильные ответы».
- Регламент проведения общего собрания: PR-акции; обход собственников; информационные кейсы, уведомление домовладельцев, подготовка документации, очное и заочное, очно-заочное голосование, уведомление о решении.

7. Опосредованный субъект управления – управляющая организация

- Выбор и реализация способа управления – управление Управляющей организацией.
- Организационная структура управляющей организации.
- Две модели управляющей организации: плюсы и минусы.
- Правила и возможности выхода на рынок управления.
- Организация работы по заключению договоров управления с собственниками, с учетом изменений в ЖК РФ. Пошаговый регламент работы.
- Расторжение договора управления по инициативе собственников – как не стать заложником собственной недалекости.

8. Опосредованный субъект управления – ТСЖ

- Организационная структура ТСЖ: когда и кто выбирает председателя, ревизионную комиссию, правление.
- Основные вехи устава.
- Написание собственниками заявлений о вступлении в ТСЖ, когда ТСЖ становится легитимным, можно ли брать вступительные взносы в ТСЖ.
- Полномочия ТСЖ, его органов и членов ТСЖ.
- Четкая грань между «общим собранием собственников многоквартирного дома» и «общим собранием членов ТСЖ» - избегаем путаницы в полномочиях и правильно принимаем решения.
- Передача многоквартирного дома в управление: от застройщика, от органов местного самоуправления, органов государственной власти, ТСЖ, предыдущей Управляющей организации
- Оформление документов. Необходимые нюансы. Пошаговый практический регламент работы. Учет изменений в ЖК РФ и принятых новых Правил предоставления коммунальных услуг.

9. Организация работы по управлению многоквартирными домами

- Годовой план управления многоквартирным домом.
- Подготовка производственной программы.
- Перечень необходимых периодических и разовых работ и услуг.
- Подготовка и расчёт тарифа на управление/обслуживание. Основания для его применения.
- Автоматизация процесса подготовки производственной программы и расчёта тарифа.

10. Организация предоставления жилищных услуг

- Что делать самому, а что отдать другим (аутсорсинг).
- Отбор подрядных организаций.
- Заключение договоров подряда и возмездного оказания услуг: отличия, что и где применять.
- Предмет договора: как правильно определить и описать. Баланс прав и обязанностей.
- Ответственность по договору: правильно формулируем, четко применяем, без судов платим меньше, выращиваем эффективных партнеров, а не конкурентов.

11. Организация предоставления коммунальных услуг

- Схемы договорных отношений с учетом изменений в Жилищный кодекс РФ и принятия Правил предоставления коммунальных услуг.
- Коммунальная услуга и коммунальный ресурс.
- Договорные схемы взаимоотношений с Ресурсоснабжающими организациями.

- Порядок заключения договоров с Энергоснабжающими организациями.
- Порядок утверждения тарифа на коммунальные ресурсы.
- Важные моменты, на которые необходимо обратить внимание в договорах энерго-снабжения. Позиции, которые необходимо отстаивать.
- Схемы работы и расчетов по приборам учета.

12. Контроль качества жилищно-коммунальных услуг. Составление актов. Перерасчет платы

Капитальный ремонт многоквартирного дома

Деликты

- Затопления и пожары – минимизация выплат.
- Регламент работы по предупреждению аварий и действий в аварийной ситуации.

Работа с должниками

- Система неизбежного исполнения.
- Предупреждение и взыскание задолженности.

13. БИЗНЕС-МОДЕЛЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

- Организационное строительство и развитие компании. Организационная структура УК.
- Проведение изменений.
- Взаимодействие между собственником и управляющим компании, сервисными службами и поставщиками.
- Автоматизация внутренних процессов.

14. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

- Обзор рынка услуг по технической эксплуатации и прогноз его развития.
- Место технической эксплуатации в системе управления недвижимостью. Терминология.
- Нормативное регулирование технической эксплуатации недвижимости. Стандарты технической эксплуатации.
- Методы технической эксплуатации и способы организации работ.
- Система планово-предупредительных ремонтов. Состав системы планово-предупредительных ремонтов.
- Планирование ремонтов.
- Регламентация мероприятий постоянной программы технической эксплуатации.
- Финансирование технической эксплуатации объектов недвижимости и ценообразование на услуги.

- Автоматизация управления инженерной инфраструктурой зданий и автоматизация управления процессом технической эксплуатации.
- Система обеспечения безопасной эксплуатации объектов недвижимости.

15. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ И ФОРМИРОВАНИЕ ТАРИФОВ НА УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ПОМЕЩЕНИЙ

- Определение производственной программы выполнения работ, связанных с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Определение расходов на содержание и ремонт жилищного фонда. Расчет платы за содержание и ремонт жилищного фонда.
- Условия и порядок произведения перерасчетов за некачественное выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту помещений, а также за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- Расчет платы при наличии и отсутствии приборов учета.
- Разъяснения о применении тарифов для расчета размера платы за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, газ, тепловую энергию.

16. ЛИЧНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДИРЕКТОРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ЖКХ

- Основные компетенции директора.
- Формирование эффективного индивидуального стиля в работе.
- Самоменеджмент: личная организованность и управление рабочим временем.
- Навыки публичного выступления директора.