УДК 69.003

Симаворян А.С.,
студент магистратуры
1 курс, факультет «Жилищно-коммунального комплекса»
Институт инженерно-экологического строительства и механизации
Московский Государственный Строительный Университет
Россия, г. Москва

АНАЛИЗ ЗАТРАТ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Аннотация: *В статье рассмотрены формы управления многоквартирными домами. Определены строки расходов управляющих компании и раскрыт перечень работ по основным частям расходов. Рассмотрен принцип формирования цен на услуги управляющих компании.*

Annotation: *The article deals with the forms of management of apartment buildings. The lines of expenses of managing companies are defined and the list of works on the main parts of expenses is opened. The principle of pricing for the company's management services is considered.*

Ключевые слова: *многоквартирный дом, управляющая компания, расходы, управление многоквартирным домом, текущий ремонт, капитальный ремонт.*

Keywords: *apartment building, management company, expenses, management of an apartment building, maintenance, overhaul.*

В настоящее время существует несколько способов управления многоквартирными домами, а именно:

- Управление осуществляется собственниками помещений
- Управление осуществляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом
- Управление выполняет управляющая организация

Под управлением многоквартирным домом подразумевается: благоприятные и безопасные условия проживания собственников жилья; поддержание общего имущества в надлежащем виде; решение вопросов, связанные с пользованием общего имущества; предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающем в данном доме.

Для возможности управления многоквартирным домом необходимы специальные знания и определенный опыт. Исходя из этого, в большинстве случаев управление домом берут на себя управляющие организации. Взаимоотношения управляющей компании и собственников жилья базируются на договорной основе.

Управляющая организация — в свою очередь это юридическое либо и индивидуальный предприниматель. На основании договора управления многоквартирным домом осуществляется управление объекта [2].

Управляющая компания свою деятельность обязана осуществлять согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (в ред. от 26.03.2014). Согласно п. 9 ст. 161 ЖК РФ только одна управляющая организация может управлять многоквартирным домом [1].

Расходы управляющей компании включают в себя:

- ✓ Расходы на содержание подъезда
- ✓ Расходы по проведению ремонта жилого помещения
- ✓ Расходы по проведению текущего ремонта общего имущества
- ✓ Расходы по проведению капитального ремонта
- ✓ Расходы на содержание придомовой территории

Рассмотрим каждую строку расходов по отдельности. Так, в расходы на содержание подъезда многоквартирного дома входят расходы на поддержание в надлежащем состоянии входных дверей, домофонов, почтовых ящиков, окон, лифтов, мусоропроводов, а так же расходы на поддержание чистоты входной группы.

Расходы по текущему ремонту. Содержание и ремонт жилых помещений предполагает собой оплату услуг по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Общедомовое инженерное оборудование заменяется и восстанавливается Управляющей организацией за счет средств, выделенных на текущий ремонт. В течение смены Управляющей организацией производятся работы по устранению протечек из-за неисправности кровли, нетрудоемкие работы по ремонту кровли выполняются при благоприятных погодных условиях в течение суток, замена кровельного покрытия до 50 % осуществляется за счет средств, выделенных на текущий ремонт.

Расходы по капитальному ремонту. О необходимости проведения капитального ремонта решают собственники жилья на общем собрании. Управа района имеет возможность оказать организационную и информационную поддержку в проведении общего собрания. Общее собрание собственников жилья принимает решения:

- О проведении капитального ремонта общего имущества
- О долевом финансировании ремонта за счет средств собственников помещений в доме
- О видах, объемах и сроках проведения работ по капитальному ремонту
- О принятии предварительной сметы по заявленным работам и объемам

Для проведения тех или иных работ управляющая организация подает заявку на предоставления субсидии в Департамент капитального ремонта (ДКР) города Москвы. Форма заявки, порядок и способ предоставления субсидии определяется постановлением Правительства Москвы от 6 декабря 2011г. №575-ПП.

Доходная часть управляющей компании состоит из следующих факторов:

- Суммарный платеж, поступивший от собственников жилья многоквартирного дома, согласно условием договора;

- Средства, поступающие от населения сверх квартирной платы (дополнительный ремонт квартир, установка санитарно-технических изделий или замена пришедших в негодность по вине жильцов и т. д.);
- Денежные средства, направленные от арендаторов помещений за предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт многоквартирного дома;
- Средства, полученные от посреднической деятельности (получение агентской премий от энергосберегающих организаций за сбор коммунальных платежей).

Согласно подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ к доходам не относятся средства целевого финансирования:

- Средства из бюджетов, выделенные на управление многоквартирными домами управляющими организациями, которые направлены на долевое финансирование реализации капитального ремонта (в частности, бюджетные средства, предоставляемые Фондом содействия реформированию ЖКХ на долевое финансирование капитального ремонта многоквартирных домов);
- Денежные средства, поступившие от владельцев жилья многоквартирных домов на счет управляющей организации с целью проведения капитального ремонта и текущего ремонта.

Управляющая компания формирует размер цен на услуги по следующему перечню работ [3]:

1. **Управление многоквартирным домом**

Проведение планового надзора и контроль технического состояния объектов, переданных в управление. Назначение работ по определению готовности объекта к эксплуатации, а так же проведение капитального ремонта. Организация работ по содержанию и ремонту объектов, переданных под управление. Контроль над качеством предоставляемых работ, работ подрядчиков, снижение размера оплаты при ненадлежащем качестве работ. Финансирование работ и услуг подрядчиков. Введение всей документации по объекту. Организация приема, расчета и учета платежей нанимателей и собственников помещений, осуществление взыскания задолженности по оплате,

в том числе за коммунальные услуги согласно договорам, заключенным на поставку коммунальных ресурсов.

2. **Содержание общего имущества дома**

Поддержание чистоты общего имущества многоквартирного дома. Организация утилизации ТБО. Техническое диагностирование лифтов. Подготовка дома к эксплуатации в теплое время года. Наладка систем инженерного оборудования здания. Обслуживание и чистка вентиляционных каналов. Уход за придомовой территорией и зелеными насаждениями.

3. **Текущий ремонт**

Совокупность организационных и строительных мероприятий, направленных на устранения неисправностей элементов здания и на поддержку нормального уровня эксплуатационных показателей.

Заключение

Подводя итог - коммунальные расходы формируются исходя из общегородских тарифов. Стоимость услуг управляющих организацией согласовывается с собственниками жилья, что составляет примерно 5-8 % от уровня общих расходов, направленных на содержание и ремонт многоквартирного дома.

ЛИТЕРАТУРА

1. ЖК РФ с от 03.08.2018 N 341-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 10.07.2018 N 30-П) (дата обращения: 20.01.2019)
2. Новикова Е.И. СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (ЖКХ) // Студенческий: электрон. научн. журн. 2017. № 14(14): [Электронный ресурс] URL: https://sibac.info/journal/student/14/83149 (дата обращения: 20.01.2019)
3. КАК ПРАВИЛЬНО РАСПРЕДЕЛИТЬ ЗАТРАТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ?: [Электронный ресурс] URL: https://www.profiz.ru/se/12_2014/upr_zatraty/ (дата обращения 20.01.2019)