**Курсовая работа**

#### "Организация технической эксплуатации объекта"

**Введение**

Достижение целей собственника независимо от того, в каком качестве им используется недвижимость – как операционная или как инвестиционная, невозможно без поддержания объектов недвижимости в технически исправном и работоспособном состоянии. На решение этой задачи направлена система технической эксплуатации объектов недвижимости. Выполнение функций по технической эксплуатации может быть организовано как силами управляющей компании, выполняющей весь комплекс функций по управлению объектом (включая работу с арендатором и пр.), так и с помощью аутсоринга – привлечения на договорной основе компаний, специализирующихся на оказании услуг по технической эксплуатации недвижимости.

Актуальность темы данной курсовой работы: любые объекты недвижимости нуждаются в систематическом, постоянном проведении определенных мероприятий по поддержанию рабочего состояния, а также по сохранению потребительских свойств. Кроме того, едва ли в настоящее время существуют такие здания и сооружения, где не было бы дефектов, которые могли бы быть устранены путем улучшения проектов и конструкций или в процессе строительства. Как правило, эти дефекты не очень серьезны, но они существуют и могут оказать воздействие на срок службы строения. Эти дефекты редко устанавливаются до момента их серьезного проявления, когда наступает неизбежность срочного ремонта, стоимость которого чрезвычайно высока. В результате в лучшем случае страдает бюджет объекта управления и предупредительного ремонта, а в худшем случае во время ремонта прекращается эксплуатация объекта.

Цель курсовой работы – получение знаний по организации технической эксплуатации объектов.

Передо мной были поставлены следующие задачи:

1. Понятие термина «техническая эксплуатация объекта»;
2. Изучение мероприятий, входящих в техническую эксплуатацию объекта;
3. Рассмотрение различных схем управления объекта;
4. Описание отличия найденных схем управления;
5. Разобрать примеры начисления льгот на использование ЖКУ;
6. Расписать расходы конкретной управляющей компании на ЖКУ.

**1. Теоретическая часть**

**1.1 Понятие термина «Техническая эксплуатация объекта»**

Основное содержание деятельности, обеспечивающей техническую исправность и пригодность объектов недвижимости для эксплуатации, – их техническая эксплуатация. Термин «техническая эксплуатация» используется для обозначения комплекса работ, связанных с обеспечением нормального функционирования объектов недвижимости. Хотя его содержание подчас остается довольно размытым. Полезно в связи с этим обратиться к нормативным документам, в частности к Правилам и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Госстроем РФ.

Согласно этому документу в понятие «техническая эксплуатация» включается «управление жилищным фондом: организация эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками, все виды работ с нанимателями и арендаторами; техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания; техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт, капитальный ремонт; санитарное содержание: уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями».

Несмотря на то что документ прямо отнесен лишь к жилищному фонду, тем не менее приведенная расшифровка термина «техническая эксплуатация» с некоторыми уточнениями может быть отнесена к эксплуатации любой недвижимости.

Деятельность по технической эксплуатации объектов недвижимости может быть представлена следующим образом (Табл. 1).

Табл. 1. Техническая эксплуатация объектов недвижимости

|  |
| --- |
| техническая эксплуатация |
| техническое обслуживание и ремонт | взаимоотношения с поставщиками ресурсов и специализированными организациями | санитарное обслуживание |
| технический мониторинг и надзор | текущий ремонт | капитальный ремонт | реконструкция |

Работы по технической эксплуатации объектов недвижимости подразделяются на:

– техническое обслуживание,

– текущий и капитальный ремонт,

– взаимоотношения с поставщиками ресурсов и иными подрядными организациями,

– санитарное содержание объекта территории.

Техническое обслуживание объектов недвижимости включает работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания и сооружения в целом. Его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно – гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории. Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Текущий ремонт производится для предупреждения преждевременного износа строительных конструкций зданий, сооружений и их инженерных систем. Текущий ремонт здания заключается в планово – предупредительных работах по сохранению конструкций, отделке зданий, предотвращающих преждевременный их износ; работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих при эксплуатации объектов недвижимости.

К капитальному ремонту зданий и сооружений относятся такие раоты, в процессе которых производится ремонт или смена изношенных конструкций и деталей или замена их на более прочные и экономичные; смена или замена более 20% основных конструкций, срок службы которых наибольший. Для здания это каменные и бетонные фундаменты, все виды стен и каркасов стен, для сооружений это трубы наружных сетей, днища и стены резервуаров, отстойников, фильтров, ограждающие конструкции подземных каналов, земляное полотно автомобильных и железных дорог, опоры воздушных сетей и др.

Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом управляющая компания дожна предложить экономически целесообразную модернизацию здания или объекта: улучшение планировки, увеличение числа и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования. Благоустройство окружающей территории.

Взаимоотношения с поставщиками ресурсов и иными подрядными специализированными организациями включает заключение договоров на поставку ресурсов (тепло-, энерго-, водоснабжение), оказание специализированных услуг (ремонтных, по обслуживанию оборудования, вывозу мусора и пр.)

Санитарное содержание объектов недвижимости включает уборку зданий и сооружений и уход за ними, вывоз мусора, уборку прилегающей территории, работы по ее озеленению, прочие работы (обработка помещений от вредных насекомых и грызунов, ландшафтная архитектура).

Осмотры – целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль использования и содержания помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

частичные – осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры:

– общие плановые осмотры, а также внеочередные – проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК;

– частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

– устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

– привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

– обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

* 1. **Управление эксплуатацией**

Анализ состава основных работ по технической эксплуатации недвижимости позволяет выявить три группы работ, которые по значимости с точки зрения надежности работы конструкций и инженерных систем, а также полноты выполнения всего комплекса работ определяют уровень эксплуатации.

К первому уровню эксплуатации следует отнести работы, связанные с нормальным жизнеобеспечением объекта, т.е. содержание и ремонт конструктивных элементов и инженерных систем здания, без которых невозможно полноценное пребывание на объекте. Этот уровень определяет минимальные требования к качеству текущего ремонта и технического обслуживания недвижимости, обеспечивающие надежное функционирование инженерных систем и нормальную эксплуатацию здания.

Ко второму уровню (базовому) эксплуатации относятся работы, выполняемые в соответствии с действующими нормативными документами, по которым выполняется 100%-й объем, соответствующее качество и необходимая периодичность работ.

Третий уровень эксплуатации предпологает не только выполнение всех работ по технической эксплуатации в соответствии с действующими нормативно – техническими документами, но и дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта пребывания на объекте. Данный уровень может быть ориентирована на здания и сооружения высших классов (классы «А» и «В» для офисных зданий, современные торговые объекты).

Техническая эксплуатация объектов недвижимости, как правило, осуществляется на основании заключенного договора со специализированными эксплуатационными компаниями. Договоры на эксплуатацию здания могут заключаться на весь комплекс работ (услуг) с одной эксплуатациооной компанией или несколькими, с разделением границ ответственности по выполняемым работам (оказываемым услугам). Кроме того, управляющая компания может осуществлять частично техническую эксплуатацию (как правило, это относится к работам по техническому обслуживанию) объектов недвижимости самостоятельно, силами своего штатного персонала.

Для выполнения работ, связанных с содержанием в надлежащем состоянии строительных конструкций, систем энергоснабжения и санитарно – технического оборудования, в штате управляющей компании должны быть предусмотрены группы ремонтных и хозяйственных работников, численность которых зависит от размеров, специфики объекта, состояния и сложности строительных конструкций и инженерных систем и элементов.

При наличии в управлении мелких, преимущественно встроенно – пристроенных, объектов недвижимости, в которых организация ремонтных и хозяйственных подразделений или групп нецелесообразна, текущие ремонты строительных конструкций, санитарно – технического оборудования, систем энергоснабжения и другие работы по уходу за зданиями и сооружениями могут выполняться централизованно, силами ремонтных служб технической дирекции и других привлекаемых для этого подразделений управляющей компании.

Высокая стоимость объектов недвижимости и оборудования требует повышения роли гарантий в том, что здания, системы и оборудование будут эксплуатироваться и подвергаться ремонту на постоянной и долгосрочной основе. Эффективность и надежная программа эксплуатации и ремонта – единственный способ обеспечения эффективного функционирования объекта при управлении.

Организация эксплуатации объекта управляющим должна быть нацелена на решение и выполнение следующих задач и функций:

– моментальное реагирование на все проблемы безопасности, охраны окружающей среды и установленные дефекты;

– ежедневный уход и уборка помещения для содержания его в подобающих условиях;

– своевременное реагирование на жалобы даже о незначительных нарушениях в помещении, в случае необходимости – осуществление ремонта;

– разработка и внедрение графика постоянного ухода за помещением для предотвращения преждевременных разрушений объекта, его систем и компонентов;

– выполнение основных ремонтных работ при минимальной стоимости;

– идентификация основного проекта и проектов по внедрению усовершенствований для снижения и доведения до минимума общих эксплуатационных затрат и расходов на техническое обслуживание и текущий ремонт;

– оказание коммунальных услуг наиболее экономически целесообразным способом, с необходимой безопастностью и надежностью;

– представление понятных и полных обоснований и необходимости ремонта и других работ по эксплуатации;

– точная оценка стоимости для определения и принятия наиболее экономических мер для решения эксплуатационных проблем;

– выбор материалов и запчастей для текущих ремонтов;

– тщательное отслеживание стоимости всех эксплуатационных затрат;

– представление графика всех плановых работ заранее, определение и размещение всех требований на рабочую силу для исключения неожиданности появления внеплановых работ по эксплуатации;

– контроль за исполнением всех эксплуатационных работ;

– сохранение данных о выполнявшихся ранее работах.

Работы по техническому обслуживанию объекта представляют набор мер, которые при правильном управлении обеспечивают длительное бесперебойное функционирование объекта. Эта деятельность включает принятие решений и работы, выполняемые эксплуатационной службой.

Вначале все усилия направляются на принятие организационных решений по установлению требуемого уровня эксплуатационных работ. Затем определяется источник для выполнения всех эксплуатационных работ. Следующий этап – оценка масштаба эксплуатационных работ. Затем определяется источник для выполнения всех эксплуатационных работ, выработка графика работ бригады эксплуатационных рабочих и установление срока фактического завершения работ. Определяются предполагаемые затраты и создается бюджет для эксплуатационных работ.

Фон этих четко обозначенных шагов или так называемой прямой деятельности – многочисленные косвенные функции, последовательное выполнение которых и обеспечивает поддержание должного уровня эксплуатационных работ. Эта косвенная деятельность включает составление перечня и заказа запасных частей, графика инженерного обслуживания, разных расчетов, ведомостей и оплату, а также заполнение разнообразных счетов и составление смет на работы и услуги. И пожалуй, самая важная из всех косвенных работ – постоянное сравнение и оценка плановых эксплуатационных расходов с фактическими.

Управляющий эксплуатацией может испытывать трудности в поддержании уровня выполнения программы по эксплуатационным работам, если не установлена конечная цель или набор целевых работ. Не существует четко установленного стереотипа либо стандарта, который можно было бы приложить абсолютно ко всем проявлениям эксплуатационной практики. Цели эксплуатационных работ значительно варьируют в зависимости от способа использования объекта и характера деятельности работников, пользующихся помещениями этого объекта.

Целесообразно привести типичные, широко распространенные цели эксплуатации объектов недвижимости и коммерческого назначения:

– для гостиниц – обеспечение высокого уровня комфорта для проживающих;

– для офисов – обеспечение адекватных рабочих условий для служащих;

– для складов – обеспечение минимального приемлемого уровня работ, необходимых для поддержания целостности складских помещений.

Эксплуатация некоммерческих объектов должна выполняться с учетом специфики их использования, например:

– для школ обеспечение безопасной, чистой, здоровой среды позволяет ученикам успешно овладевать образовательными программами;

– для больниц и клиник обеспечение надежной безопасности и чистой среды способствует лечению больных.

В достижении каждой названной цели первостепенна стоимость. Работы по эксплуатации должны проводиться с четкой периодичностью и по самой низкой стоимости. Таким образом, набор целей эксплуатационных работ для любого объекта должен по стоимости соотноситься с каждым из основных компонентов.

Снижение стоимости, например, не сыграет значительной роли, если заработная плата становится столь низкой, что высококвалифицированные служащие предпочитают уйти из этой организации, где и устаревшее оборудование сдерживает производительность работ. Несмотря на то что много индивидуальных данных по оценке и сравнению затрат на эксплуатацию зданий накоплено в организациях, в настоящее время практически ни одна из них не в состоянии представить документ по балансу управления эксплуатацией, где было бы указано на влияние этих данных друг на друга.

Как функция сервисного обслуживания, управление эксплуатацией должно учитывать мнение учредителя управления и пользователей. Являясь также административной и организационной функцией, управление эксплуатацией всегда будет стремиться к снижению затрат.

Несмотря на то что существует много разных организаций в современном динамичном и непредсказуемом бизнесе, все они независимо от сектора бизнеса, организационной культуры и даже размера компании должны реагировать на воздействие следующих факторов:

– возрастают требования высокопрофессиональных работников к условиям труда, улучшить которые часто не позволяют отпущенные на то средства;

– высокая стоимость собственности требует продуктивного использования помещений;

– размещение дорогостоящей информационной техники продиктовано потребностями организации, но не всегда характеристиками здания;

– частые изменения организационной структуры и способной работы, которые требуют определенных зданий и обстановки, должны наносить минимальный ущерб сотрудникам;

– быстрое неадекватное реагирование на изменение в рыночных условиях и способность использовать неожиданные возможности бизнеса могут вызвать проблемы в деятельности и причинить ущерб служащим.

При организации управления эксплуатацией могут оказаться существенными следующие показатели:

– затраты на эксплуатацию, включая затраты на ремонт и оборудование (автоматизированные системы проектирования и управления эксплуатацией), на введение новшеств (например, компьютерного помещения), мебель и прю;

– ущерб, наносимый несвоевременным выполнением работ по эксплуатации, включая потери рабочего времени;

– удовлетворенность штата служащих и управленческого аппарата условиями работы;

– время реагирования (например, число часов, дней, недель) управления эксплуатацией на возникшие проблемы;

– эффективность использования помещений, отношение используемых помещений ко всей площади здания.

**1.3 Техническое обслуживание многоквартирных жилых домов**

Вновь принятый Жилищный кодекс РФ не дает понятия «управление многоквартирным жилым домом», хотя в нем управлению многоквартирными домами посвящен целый раздел. Единообразное понимание смысла того или иного явления имеет практическое и теоретическое значение. Оперирование общепринятыми терминами и понятиями в большинстве случаев исключает их множественное толкование. Для того чтобы дать определение какому-либо явлению, необходимо выделить его признаки.

**Признаки управления многоквартирным домом:**

*Деятельность*: управление – это всегда деятельность, процесс, растянутый во времени. Временные рамки управления конкретным многоквартирным домом зависят от жизненного цикла дома – с момента его постройки и до момента сноса.

*Объект*: вектор любого управления направлен на какой-либо объект.

По объекту управления выделяют формы управления многоквартирным домом:

* управление жилищным фондом – это деятельность по управлению всеми помещениями (квартирами, комнатами), находящимися в собственности одного лица;
* управление общим имуществом в доме – осуществляется собственниками помещений в доме, либо лицом, привлеченным собственниками.

Таким образом, в целом, объектом управления выступает многоквартирный дом. Вопрос в том, что считать многоквартирным домом. Сколько в доме должно быть помещений и собственников этих помещений, чтобы дом можно было считать многоквартирным? Этот вопрос не урегулирован Жилищным кодексом. Однако, на основании сложившейся практики, многоквартирным домом можно считать дом с двумя и более помещениями при наличии хотя бы одного собственника этих помещений.

*Субъект* управления – лицо, группа лиц, специально созданный орган или общество в целом, которые воздействуют на управляемый объект в целях обеспечения его функционирования и движения к заданной цели.

Субъект управления:

– осуществляет управленческую и организационную работу;

– принимает решения;

– обеспечивает достижение поставленных целей.

При управлении многоквартирным домом, субъектом управления являются собственники помещений в многоквартирном доме (первичный субъект), или лица, привлеченные ими для управления домом (опосредованный субъект). В некоторых случаях субъектом управления многоквартирным домом могут быть органы местного самоуправления (в случае, если собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления, п. 4 ст. 161 ЖК РФ).

*Целенаправленность*: любая деятельность по управлению имеет определенные цели и задачи. Так, управление многоквартирным домом осуществляется в целях обеспечения: благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

*Согласованность и единство*: управление многоквартирным домом, жилые и нежилые помещения в котором принадлежат различным собственникам, может осуществляться только на основе единых условий, согласованных ими. Собственники могут вырабатывать эти условия сами или делегировать свои права по их формированию управомоченному ими лицу, которое и будет представлять интересы всех собственников при выборе и заключении договоров с управляющими компаниями.

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

**1.4 Способы управления многоквартирным домом**

Жилищный кодекс РФ налагает на собственников помещений обязанность выбрать способ управления домом в течение года до дня проведения конкурса по выбору управляющей организации органами местного самоуправления. Вероятно, что дата проведения таких конкурсов должна быть заранее известна, то есть как минимум не меньше чем за один год.

ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

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

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т.д.

Табл. 2 Критерии (условные) выбора способа управления домом:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Способ управления / Критерии дифференциации | Непосредственное управление | ТСЖ, ЖК, иные ПК | Управляющие организации |
| Заключение договоров с организациями – поставщиками ЖКУ | Договоры на коммунальные услуги заключаются с каждым собственником помещения отдельно, в договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники | Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями – поставщиками ЖКУ | Заключаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ |
| Заключение договора управления многоквартирным домом | Заключения договора не требуется | Заключаются с каждым собственником, если такое решение принято на общем собрании. Заключение договоров не обязательно, так как функции по управлению домом прописаны в Уставе ТСЖ и протоколе общего собрания собственников, на котором принято решение создать ТСЖ (ЖК, ПК). | Заключается с каждым собственником отдельно |
| Обучение персонала | Может потребоваться, если собственники выберут из своего состава представителя по доверенности для ведения дел. | Имеет место, если в органы управления выбраны лица – не профессионалы в области управления многоквартирным домом. | Не предполагается, так как управляющие компании работают на профессиональной основе. |
| Затраты на обучение персонала | Могут быть. | Могут быть. | Нет. |
| Затраты на управление домом, содержание штата управления | Нет. | Есть. | Есть. |
| Количество собственников в доме | До 4 (по аналогии с ранее действовавшим ФЗ «О товариществах собственников жилья»). | От 4 (условно). | От 4 (условно). |
| Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме | Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через представителей. | Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК. Органы управления ТСЖ, ЖК, ПК либо сами представляют интересы собственников, либо нанимают для этого специалистов со стороны. | Если функция защиты прав и законных интересов собственников помещений в доме прописана в договоре управления, то, собственники могут обращаться за помощью непосредственно в управляющую компанию. |
| Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома | Нет расходов на управление домом. | – оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, сантехники, уборщицы); – содействие органов местного самоуправления в виде предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК); – осуществление коммерческой деятельности (перечень видов деятельности – ст. 137 ЖК). | Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме. |

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбирают способ управления домом исходя из выбранных критериев в зависимости от конкретной ситуации.

**1.4.1 Управление непосредственно собственником объектом**

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками, возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги (рис. 2):

– Договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени.

– Договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом, все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре.

– В интересах всех собственников по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме.

Преимущества и недостатки непосредственного управления многоквартирным домом

Основным преимуществом непосредственного управления многоквартирным домом является отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов связанных с привлечением к управлению управляющей компании, так как управление в этом случае осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного дома. Однако это является и главным недостатком такого вида управления в том случае, если в доме проживает достаточно большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной. Ведь чем больше дом – тем больше может возникнуть проблем с его управлением и разногласий между жильцами. А найти такого управляющего, который по своей инициативе решал бы массу вопросов достаточно сложно. Таким образом, выбор непосредственного управления оптимален в небольших многоквартирных домах, где объем работы по управлению домом минимален.

Рис. 2. Заключение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме:

Заключение договоров на жилищные услуги, одной из сторон в которых являются все собственники помещений в доме:

Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги от имени всех собственников помещений в доме одним из собственников, действующим по доверенности:

**1.4.2 Товарищества собственников жилья (ТСЖ)**

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

Статья 135 Жилищного кодекса РФ гласит:

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 – 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Существует две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ, ЖК, ПК (рис. 2):

– Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК). Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, в договоре управления.

– Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ПК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ПК).

Рис. 3. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги ТСЖ от имени всех собственников помещений в доме

Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени ТСЖ

**1.4.3 Управляющие компании**

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранным управляющим договоры управления, в которых должно быть указано:

* состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
* перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
* порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
* порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления, заключаемый с управляющей организацией по всем своим признакам, подпадает под признаки договора оказания возмездных услуг, предусмотренного гражданским законодательством РФ.

В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть, управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, либо является посредником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме (рис. 4).

Рис. 4. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени всех собственников помещений в доме

Таким образом, существующее жилищное законодательство в целом достаточно полно отражает реалии сложившихся отношений в области управления многоквартирными жилыми домами, предоставляет собственникам возможность выбрать наиболее удобный способ управления недвижимостью как инструмент реализации права распоряжения своей собственностью.

Основным преимуществом управляющих компаний, обслуживающих сектор ЖКХ является их высокотехническая оснащенность. Все работы выполняются с использованием современной техники, даже вестибюли и подъезды убираются при помощи специального промышленного передвижного пылесоса. Коэффициент полезного действия таких приборов значительно выше, чем использование человеческого труда, поэтому размер платы за все услуги управляющей компании не большой, среднестатистический человек в силах его оплатить.

Денежные средства на проведение текущего и капитального ремонтов, обязательно должны входить в сумму квартирной платы, а ремонты проводится в указанные сроки.

В процессе подготовки к отопительному сезону управляющая компания должна провести мытье и опрессовку системы отопления, проверку целостности остекления, плотность закрывания входных дверей. И самое важное, чтобы в отопительный период не оказаться без отопления, жилой дом должен принять к эксплуатации в зимних условиях инспектор теплоснабжающей организации. Жильцы дома имеют полное право перед началом отопительного сезона, потребовать от компании данное разрешение.

После заключения договора, на управляющую компанию ложится обязанность круглосуточно отвечать за снабжение горячей и холодной воды, подачу электричества систему водоотведения.

Поэтому подписание договором с ресурсоснабжающими организациями – прямая обязанность компании. Если возникает ситуация, что предоставление какая-то услуги становится невозможным, управляющая компания обязана информировать об этом жильцов дома не позднее, чем за сутки. Если возникновение такого рода неудобств, связано с проведение ремонта, объявление должно появиться на входных дверях за 10 дней до начала работ.

В случае предоставления услуг низкого качества жильцы вправе требовать уменьшения сумы квартплаты и отчета по произведенным компанией тратам.

Управляющая компания должна организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы, которая будет принимать заявки от жителей дома на срочный выезд в результате поломки одной из систем снабжения дома.

Соответственно договору, который заключен с управляющей компанией, в ее обязанности входит содержание дома соответственно с санитарными требованиями.

Она должна следить за порядком в подъездах и организовывать их регулярную уборку.

Если управляющая компания не имеет нужного оборудования или специалистов, для проведении всего спектра работ, она может воспользоваться услугами сторонних организаций, путем заключения с ними договора. В этом случае уборкой подъездов будет заниматься клининговая компания, охрану будет обеспечивать частное предприятие, а обслуживать ТВ-антенну – работники кабельного телевидения.

На всех общедомовых собраниях должен присутствовать представитель управляющей компании, чтобы осведомлять жильцов с планами работы в будущем и выслушивать их пожелания. Каждый год компания обязана отчитываться перед жильцами, составляя отчет своей деятельности. Также в отчете по желанию жильцов компания должна представить показания внутридомовых счетчиков.

Двор и парковка возле дома должны быть чистыми, на них не должно быть мусора – для этого есть мусорные баки. Относительно вывоза мусора управляющая компания обязана заключить договор со специализированными автотранспортными предприятиями, которые производят вывоз мусора.

Управляющая компания несет прямую ответственность за нарушение порядка и качества осуществляемых услуг. Также она обязана отвечать за вред, причиненный имуществу или жизни, здоровью жильцов дома, если он нанесен в связи с несвоевременным устранением нарушений.

Статья 162. Договор управления многоквартирным домом

1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

**2. Практическая часть**

**2.1 Формирование платы на жилищно-коммунальные услуги**

Жилищные услуги, то есть плата за содержание и ремонт жилья, устанавливает город, но только для муниципального жилищного фонда. Как показывает практика, почти все управляющие компании пользуются такими же ставками, указанными в городском постановлении. В соответствии с Постановлением Администрации г.о. Самара №1810 от 24.12.10 г., рост стоимости жилищных услуг в Самаре в 2011 году не должен превысить 5%. Такое повышение связано только с одним фактором – увеличением ставки единого социального налога (по решению Правительства Российской Федерации). При этом не произошло повышения в пользу управляющих компаний.

Тарифы на коммунальные услуги регулируются федеральными и региональными органами власти: розничные цены на газ (15%) – Федеральной службой по тарифам; электроэнергия и тепло – Управлением по государственному регулированию и контролю в электроэнергетике по Самарской области.

Тарифы на электроэнергию выросли в среднем на 10%. Стоимость 1 кВт/ч для домов с газовыми плитами составляет 2,55 копеек, с электроплитами – 1,78 копеек. Для Самарской области это минимальный уровень.

Стоимость тепловой энергии повысилась в среднем на 14,8%. По информации УГРКЭ, это произошло из-за роста стоимости газа и необходимости ремонта сетей и модернизации оборудования. Постановлением Администрации Самары №1811 от 24.12.10 г. установлена предельная стоимость тепловой энергии, поставляемой населению. Если у поставщиков тарифы выше этой суммы, то разница оплачивается из городского бюджета

Тарифы на водоснабжение и водоотведение находятся в ведении Департамента тарифов и цен областного Министерства экономического развития. Самый высокий рост наблюдается по холодному водоснабжению – 27%. Чтобы снизить финансовую нагрузку на жителей города Постановлением Администрации Самары №1811 от 24.12.10 г. рост тарифов на холодное водоснабжение был ограничен 20,3%. Разница в тарифах будет компенсирована предприятиям, обеспечивающим водоснабжение, из муниципального и регионального бюджетов.

Стоимость водоотведения (канализации) увеличится на 14,9%. По информации Департамента тарифов и цен, рост обусловлен увеличением стоимости электроэнергии и необходимостью капитального ремонта.

Несмотря на заметный рост, тарифы на водоснабжение и водоотведение в Самаре остаются ниже, чем в других крупных городах России.

Табл. 3 Тарифы в г.о. Самара

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование услуги** | **Тариф 2011 г.** | **Тариф 2010 г.** | **Разница** |
| 1. | Тепло и ГВС | 1171,79 руб. / Гкал. | 1020,72 | +151 руб. |
| 2. | ХВС | 14,36 руб./куб. м | 11,94 | +2,42 руб. |
| 3. | Водоотведение | 6,45 руб./куб. м | 5,62 | +0,83 руб. |
| 4. | Электроэнергия (в домах, оборудованных стационарными газовыми плитами) | 2,55 руб./кВт·ч | 2,32 | +0,23 руб. |
| 5. | Газ | 80,47 (газ. плита)185,70 (колонка) | 70,04161,64 | +10,43 руб.+24,06 руб. |
| 6. | Внутри домовое газовое обслуживание (ВДГО) | 0,68 | 0,65 | +0,03 руб. |
| 7. | Жилищные услуги | 19,19 руб./кв. м. | 18,18 | 1,01 руб. |

**2.2 Формирование платы за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях (УК)**

Стоимость услуг сторонних УК складывается из себестоимости работы и дополнительного вознаграждения за профессионализм. Существует много способов расчета вознаграждения. Самыми распространенными среди них являются: гарантированный доход собственника, процент от выручки и абонентская плата.

Гарантированный доход собственника

Схему, при которой собственник получает гарантированный доход, как правило, используется государственными структурами при передаче объектов в доверительное управление. При использовании этой схемы оговаривается ежегодный доход собственника от объекта недвижимости. Все что зарабатывается на арендных платежах сверх оговоренной суммы (за вычетом необходимых расходов, которые связаны с обслуживанием, эксплуатацией зданий и обязательными процедурами) является выручкой управляющей компании». Для собственника такая схема работы не является самой выгодной, поскольку она создает у УК соблазн «выжать» объект по максимуму, сэкономив расходах. А, учитывая тот факт, что по закону договор о доверительном управлении заключается на 5 лет, после этого срока собственнику здания придется выложить крупную сумму для восстановления объекта.

Процент от выручки

Согласно этой схеме, УК ежемесячно в зависимости от оказываемых услуг получает от 5% до 20% от каждого договора аренды. Как правило, схема работы УК в данной ситуации строится так: компания выходит на объект, прописывает стандарты сдачи в аренду и стандарты эксплуатации, а затем начинает поточным методом искать клиентов и управлять клиентским потоком, ремонтными работами и прочим.

Для управляющих компаний это достаточно выгодная схема оплаты. «Собственники же обычно используют этот вариант на стадии запуска, когда необходимо быстро заполнить объект, – говорит Елена Афиногенова, – а после завершения работ предлагают УК перейти на другие условия оплаты».

Абонентская плата

В этом случае управляющая компания и собственник договариваются о постоянной величине выплат для управляющей компании (например, исходя из количества кв. м). Недостаток такой схемы заключается в том, что управляющая компания не заинтересована в улучшении качества работы и в достижении лучших результатов.

От всех понемногу

Поскольку каждая схем имеет свои недостатки, на рынке часто применяются смешанные варианты оплаты услуг УК: одна из них берется за основу и к ней добавляются дополнительные условия. К примеру, за основу можно взять схему абонентской платы, и к этой сумме добавить проценты от оговоренного превышения потока дохода.

Другой вариант – фиксированная сумма и бонус за определенные достижения (заполненность, безаварийность и т.д.), которые прописываются в договоре. Эти параметры зависят от того, чего хочет добиться собственник объекта.

В заключении, следует отметить, что оплата услуг УК зависит от того, какие функции на объекте она выполняет. Бывает ситуации, когда управляющая компания занимается только эксплуатацией бизнес-центра или только сбором арендных платежей. Однако, в случае, если речь идет о полной координации всех функций на объекте (доверительном управлении), стоимость услуг УК может составлять до 20% от выручки. В то же время, при увеличении размеров объекта, удельные затраты управляющей компании на кв. м площади будут уменьшаться. В итоге получается, что небольшие объекты (до 5000 кв. м) ч точки зрения управления будут самыми дорогими».

Рассмотрим на примере УК «Металлург» стоимость работ при эксплуатации (Табл.).Основной вид деятельности данной компании: Управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда. На данный момент компания осуществляет техническое обслуживание 298 домов Кировского района города Самары.

Цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей и собственников (Табл. 4).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Степень благоустройства | Цена за 1 кв. м. в месяц (руб.) общей площади | Цена за 1 кв. м. в месяц (руб.) жилой площади |
| Жилые дома со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы, в том числе: | 19,13 | 26,22 |
| Ремонт жилых помещений | 5,32 | 7,30 |
| из них: содержание УК | 0,28 | 0,35 |
| Содержание жилых помещений 13,81 18,92из них: | 13,81 | 18,92 |
| уборка территории | 2,38 | 3,02 |
| уборка мусоропровода | 0,78 | 0,99 |
| вывоз ТБО | 1,51 | 1,92 |
| техническая эксплуатация, диагностика и освидетельствование лифтов | 1,56 | 1,98 |
| электроэнергия мест общего пользования | 2,96 | 3,39 |
| услуги сторонних организаций, общеэксплуатационные и прочие расходыиз них: | 4,627 | 7,62 |
| прочистка и проверка вентканалов и дымоходов  | 0,13 | 0,16 |
| дератизация и дезинсекция  | 0,10 | 0,12 |
| техническое обслуживание инженерных коммуникаций (сварщики, электрики, сантехники, каменщики, плотники)  | 1,57 | 1,99 |
| аварийно-диспетчеркая служба  | 0,60 | 0,76 |
| вывоз крупногабаритного мусора | 0,75 | 0,95 |
| содержание УК | 0,67 | 0,85 |

**2.3 Размер льгот на жилищно-коммунальные услуги**

В соответствии с законом Самарской области от 10.07.2008 №71-ГД «О мерах социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, предоставляемых отдельным категориям граждан, проживающих в Самарской области, и о внесении изменений в отдельные законы Самарской области» меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (далее – ЖКУ) гражданам будут предоставляться в форме ежемесячных денежных выплат (далее – ЕДВ) на оплату ЖКУ взамен предоставления льгот в виде скидок.

Право на ЕДВ-ЖКУ имеют (Табл. 5)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Категория | размер льготы в % | размер льготы для членов семьи в % |
| инвалиды Великой Отечественной войны и инвалиды боевых действий | 50 | 50 |
| участники Великой Отечественной войны, признанные инвалидами (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий) | 50 | 50 |
| бывшие несовершеннолетние узники фашизма, признанные инвалидами (за исключением лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий) | 50 | 50 |
| военнослужащие и лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, признанные инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей) | 50 | 50 |
| участники Великой Отечественной войны | 50 | 12 |
| бывшие несовершеннолетние узники фашизма | 50 | 12 |
| лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий) | 50 | - |
| члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий, состоявшие на его иждивении и получающие пенсию по случаю потери кормильца | - | 50 |
| инвалиды | 50 | - |
| дети-инвалиды | 50 | 50 |
| ветераны боевых действий | 12 | 12 |
| ветераны труда и лица, приравненные к ним по состоянию на 31.12.2004 г. | 50 | - |
| лица, состоящие на полном содержании ветерана труда | 12 | - |
| реабилитированные лица | 50 | 50 |
| лица, признанные пострадавшими от политических репрессий | 50 | 50 |
| многодетные семьи | 23 | 23 |
| ЧАЭС: |  |  |
| инвалиды, участники, эвакуированные из зоны отчуждения, включая детей, в том числе детей, которые в момент эвакуации находились в состоянии внутриутробного развития | 47 | 12 |
| дети и подростки, страдающие болезнями вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС или обусловленными генетическими последствиями радиоактивного облучения одного из родителей | 47 | 12 |
| семьи, потерявшие кормильца из числа граждан, погибших в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС, умерших вследствие лучевой болезни и других заболеваний, возникших в связи с катастрофой на Чернобыльской АЭС, а также семьи умерших инвалидов | 47 | 47 |
| семьи, в том числе вдовы (вдовцы) умерших участников ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС | 47 | 47 |

Для назначения ЕДВ-ЖКУ гражданин самостоятельно или через законных или уполномоченных представителей при наличии документов, подтверждающих их полномочия, представляет в Управление социальной поддержки и защиты населения по месту жительства следующие документы:

– паспорт или иной документ, удостоверяющий личность заявителя;

– справку о составе семьи заявителя;

– документ, подтверждающий право заявителя и (или) членов его семьи на ежемесячную денежную выплату на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

– документ, подтверждающий основания отнесения совместно проживающих лиц к членам семьи (свидетельство о браке, о рождении, иные документы);

– документ об уровне благоустройства жилого помещения (выписки из технического паспорта или справки, выданной управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, иные документы);

для ветеранов труда и граждан, приравненных к ветеранам труда по состоянию на 31 декабря 2004 года, имеющих нетрудоспособных членов семьи, находящихся на их полном содержании или получающих от них помощь, которая является для них постоянным и основным источником средств к существованию – свидетельства о рождении (на детей до 18 лет) и справки о доходах заявителя и членов его семьи.

сберегательная книжка (вклады – универсальный, до востребования, пенсионный плюс, зарплатный)

Документы предоставляются в копиях с предъявлением оригинала в случае, если копия не является нотариально заверенной.

Гражданам, имеющим фактические основания для обращения за получением ЕДВ-ЖКУ на день вступления в силу закона, назначение данных выплат осуществляется со дня вступления настоящего закона в силу без их заявлений при наличии в уполномоченных органах всех необходимых для назначения сведений (в электронном виде или на бумажном носителе).

**2.4 Примеры расчета льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг**

Расчет льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг федеральным и региональным льготникам производится по формуле:

О/Ч x Р x 50% = Д

Д – ежемесячная денежная выплата на оплату услуг ЖКХ;

О – общая площадь жилья;

Ч – численность зарегистрированных по месту жительства (пребывания) граждан;

Р – региональный стандарт стоимости жилищных или коммунальных услуг на 1 квадратный метр общей площади жилья;

О/Ч – доля общей площади жилья;

50% – скидка по оплате услуг ЖКХ в соответствии с действующим законодательством.

Привожу несколько примеров расчета ЕДВ гражданам из числа федеральных и региональных льготников.

Пример №1

Семья из 3-х человек: 1 чел. – инвалид 2 группы и ветеран труда, 1 чел. – член семьи ветерана труда, 1 чел. – инвалид 3 группы. Проживают в многоквартирном доме, квартира находится в собственности граждан. Общая площадь жилья 57 квадратных метров.

1. Расчет ЕДВ семье по оплате жилищных услуг (содержание и ремонт жилого помещения, вывоз мусора, техобслуживание лифта) производится в данном случае только ветерану труда и члену его семьи:

57 кв. м: 3 чел. = 19 кв. м. – доля общей площади жилья на 1 чел., при расчете у ветеранов труда доля общей площади жилья ограничивается социальной нормой площади жилья, т.е. 18 кв. м. на 1 чел. (для семьи из 3 чел.);

18 кв. м. x 17,08 руб./кв. м. x 50% = 153,72 руб. – ЕДВ по оплате жилищных услуг ветерану труда;

18 кв. м. x 17,08 руб./кв. м. x 30% = 92,23 руб. – ЕДВ по оплате жилищных услуг члену семьи ветерана труда;

17,08 руб./кв. м. – региональный стандарт стоимости жилищных услуг для собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденный Администрацией области на 2–4 кварталы 2010 года.

2. Расчет ЕДВ семье по оплате коммунальных услуг (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, водоотведение):

57 кв. м: 3 чел. = 19 кв. м. – доля общей площади жилья на 1 чел., при расчете инвалидам доля общей площади жилья социальной нормой площади жилья не ограничивается;

19 кв. м. x 64,60 руб./кв. м. x 50% = 613,7 руб. – ЕДВ по оплате коммунальных услуг инвалиду 2 группы;

19 кв. м. x 64,60 руб./кв. м. x 50% = 613,7 руб. – ЕДВ по оплате коммунальных услуг инвалиду 3 группы;

64,60 руб./кв. м. – региональный стандарт стоимости коммунальных услуг для собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденный Администрацией области на 2–4 кварталы 2010 года.

Члены семьи ветеранов труда право на ЕДВ по оплате коммунальных услуг не имеют.

Итого: ЕДВ на оплату жилищно-коммунальных услуг для семьи составляет 1473,35 руб.

Пример №2

Семья состоит из 4-х человек: 1 чел. – участник Отечественной войны, признанный инвалидом 2 группы после 1995 года, 1 чел. – инвалид 1 группы, 1 чел. – член семьи участника Отечественной войны, 1 чел. – ветеран труда Ростовской области. Проживают в частном домовладении с отоплением сетевым газом. Общая площадь жилья 85 квадратных метра.

1. Расчет ЕДВ семье по оплате жилищных услуг (вывоз мусора) производится в данном случае участнику Отечественной войны, являющийся инвалидом 2 группы, члену семьи участника Отечественной войны и ветерану труда Ростовской области:

85 кв. м.: 4 чел. = 21,25 кв. м. – доля общей площади жилья на 1 чел., при расчете у участника Отечественной войны и члена его семьи доля общей площади жилья не ограничивается социальной нормой площади жилья, при расчете у ветерана труда Ростовской области – ограничивается социальной нормой площади жилья, т.е. 18 кв. м. на 1 чел. (для семьи из 4 чел.);

21,25 кв. м. x 2,64 руб./кв. м. x 50% x 2 чел. = 56,1 руб. – ЕДВ по оплате жилищных услуг участнику Отечественной войны и члену его семьи;

18 кв. м. x 2,64 руб./кв. м. x 50% x 1 чел. = 23,76 руб. – ЕДВ по оплате жилищных услуг ветерану труда;

2,64 руб./кв. м. – региональный стандарт стоимости жилищных услуг для жилых домов индивидуального жилищного фонда (отопление сетевым газом), утвержденный Администрацией области на 2–4 кварталы 2010 года.

Инвалиду ЕДВ по оплате жилищных услуг в частном жилищном фонде не предоставляется.

2. Расчет ЕДВ семье по оплате коммунальных услуг (электро-, газо-, водоснабжение, водоотведение):

85 кв. м.: 4 чел. = 21,25 кв. м. – доля общей площади жилья на 1 чел., при расчете у участника Отечественной войны, члена его семьи, ветерана труда Ростовской области доля общей площади жилья ограничивается социальной нормой площади жилья, т.е. 18 кв. м. на 1 чел. (для семьи из 4 чел.). У инвалидов доля общей площади жилья не ограничивается социальной нормой площади жилья;

18 кв. м. x 42,33 руб./кв. м. x 50% x 3 чел. = 1142,91 руб. – ЕДВ по оплате коммунальных услуг участнику Отечественной войны и члену его семьи, а также ветерану труда Ростовской области;

21,25 кв. м. x 42,33 руб./кв. м. x 50% x 1 чел. = 449,76 руб. – ЕДВ по оплате коммунальных услуг инвалиду 3 группы;

42,33 руб./кв. м. – региональный стандарт стоимости коммунальных услуг для жилых домов индивидуального жилищного фонда (отопление сетевым газом), утвержденный Администрацией области на 2–4 кварталы 2010 года.

Итого: ЕДВ на оплату жилищно-коммунальных услуг для семьи составляет 1672,53 руб.

Пример №3

Многодетная семья состоит из 5 человек. Проживают в частном домовладении с печным отоплением. Общая площадь жилья 95 квадратных метров.

1. Расчет ЕДВ семье по жилищным услугам не производится, поскольку не предусмотрено действующим законодательством.

2. Расчет ЕДВ семье по оплате коммунальных услуг (электро-, водоснабжение):

95 кв. м.: 5 чел. = 19 кв. м. – доля общей площади жилья на 1 чел., при расчете доля общей площади жилья не ограничивается социальной нормой площади жилья (18 кв. м.);

19 кв. м. x 46,44 руб./кв. м. x 50% x 5 чел. = 2205,9 руб. – ЕДВ по оплате коммунальных услуг на семью из 5 человек;

46,44 руб./кв. м. – региональный стандарт стоимости коммунальных услуг для жилых домов индивидуального жилищного фонда (отопление твердым топливом), утвержденный Администрацией области на 2–4 кварталы 2010 года.

Итого: ЕДВ на оплату коммунальных услуг для семьи составляет 2205,9 руб.

**Заключение**

Жизнь и быт людей обусловливаются наличием необходимых зданий и сооружений, их соответствием своему назначению, техническим состоянием. Каждое здание или сооружение представляет собой сложный и дорогостоящий объект, состоящий из многих конструктивных элементов, систем инженерного оборудования, выполняющих вполне определенные функции и обладающих установленными эксплуатационными качествами. В процессе изучения данной темы, становится понятным, что техническая эксплуатация объектов является важным процессом, связанным с поддержанием зданий и сооружений в исправном состоянии. Это видно при рассмотрении работ, которые включает в себя техническая эксплуатация.

В заключение хочется отметить, что я достигла поставленной цели данной курсовой работы, а именно: получила знания и информацию об организации технической эксплуатации объектов.

Также в курсовой работе были решены все поставленные задачи:

1. Я определила, что техническая эксплуатация – это комплекс мероприятий, который обеспечивает безотказную работу всех элементов и систем зданий в течениии нормативного срока службы функционирования здания по назначению;
2. Разобрала, что в техническую эксплуатацию объекта входят следующие мероприятия: техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания; техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт, капитальный ремонт; санитарное содержание: уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями;
3. Рассмотрела различные схемы управления объектами и их отличия: непосредственно собственником, с помощью ТСЖ или управляющих компаний;
4. В данной курсовой были разобраны примеры начисления льгот и рассмотрены расходы на эксплуатация конкретной управляющей компанией.

**Библиографический список**

жилищный коммунальный плата льгота

1. ЖК РФ
2. Постановление государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года, №170
3. Закон Самарской области от 10.07.2008 №71
4. Ломтев Г.А. Самоуправление в многоквартирных домах // ЖКХ. – 2000. – №7, с. 45–50
5. Матеров Л.Н. Организация ТСЖ: советы практика // ЖКХ. – 2000. – №3, с. 52–69
6. Тасенко Т.Н. Товарищества собственников жилья // ЖКХ. – 2001. – №3, с. 42–47.
7. Филимонов С.Л. Справочник по организации деятельности правления ЖСК, ЖК, ТСЖ; М.:ДИАЛОГ. МИФИ – 2000, ч. 2. – 208 с.
8. http://www.ukmet.ru