

## **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**Марк К.В.**

**научный руководитель канд. экон. наук, доцент Шаропатова А.В.**

*Сибирский федеральный университет*

Каждый объект недвижимости существует определенное время, в течение которого он возникает, существует, модернизируется, реконструируется и ликвидируется, что составляет цикл существования объекта недвижимости.

Управление недвижимостью составляет основную стадию цикла существования объекта недвижимости. Управление объектом включает:

- привлечение лиц, которые осуществляют управление;
- оформление и регулирование взаимоотношений собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей.

Моментом начала управления объектом недвижимости является ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, окончанием – невозможность использования объекта согласно его функционального назначения.

Управление эксплуатацией должно обеспечивать неснижение функциональных свойств объекта. Укрупнено управление эксплуатацией включает в себя организацию, планирование, обеспечение и контроль:

- технического обслуживания объекта (обслуживание конструктивных элементов, обслуживание инженерных систем, аварийное обслуживание, диспетчеризацию);
- содержание объекта (санитарное содержание объекта, содержание прилегающего земельного участка, подготовка объекта к праздникам);
- ремонт объекта (текущий ремонт, капитальный ремонт, модернизация, реконструкция).

Чтобы грамотно руководить многоквартирным домом, необходимо приложить немало усилий. Как и в любой сфере деятельности, основой всегда является план. Именно планирование дает возможность составить перечень работ и мероприятий, оценить и спрогнозировать возможные результаты на основе параметров, определяющих эффективность. Планирование помогает четко определить цель и установить конкретные сроки для проведения мероприятий, которые помогут эту цель достигнуть. Когда работы проводятся в соответствии с запланированным графиком, легче проследить их отклонение от плана, просчитать эффективность работы, которая выполняется управляющей организацией.

Годовой план управления многоквартирным домом – план реализации мероприятий, направленных на управление многоквартирным домом, в рамках календарного года с указанием стоимости мероприятий, ответственных за их выполнение и рисков при их осуществлении, а также конечного результата деятельности. Годовой план необходим для того, чтобы и собственники, и управляющая компания, правильно понимали общие цели и задачи, которые собираются достичь при совместных усилиях, для этого управляющая компания готовит проект плана управления, а собственники помещений его утверждают. В результате поправок и обсуждений возникает общая для них цель. В годовом плане управления ставится конечная цель, а так же устанавливаются сроки, выполнения соответствующих работ, мероприятий по достижению поставленных целей. Одновременно, необходимо отслеживать эффективность деятельности лиц, которые управляют домом, по различным показателям. Если выявляются отклонения от

плана, то их анализ позволяет корректировать либо цель, либо сроки, либо обращает внимание на неучтенные риски.

Процесс составления годового плана включает в себя следующие последовательные действия:

1. Составление перечня работ, исходя из технического состояния дома и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Данный этап составления плана, складывается из мероприятий:

- а) осмотр дома и составление акта осмотра его технического состояния;
- б) составление перечня обязательных периодических и регулярных работ;
- в) анализ всех неисполненных предписаний надзорных органов;
- г) составление общего перечня всех необходимых в конкретном доме работ.

Осмотр технического состояния дома и составление акта осмотра первоначально осуществляется при принятии дома в управление, заключения договора управления с управляющей организацией.

2. Определение перечня необходимых мероприятий:

В соответствии с актом осмотра состояния дома, правилами технической эксплуатации жилищного фонда, функциями обслуживающей компании и пожеланиями собственников помещений определяется полный перечень мероприятий, необходимых для эксплуатации дома.

3. Определение стоимости мероприятий:

Для определения необходимой на эксплуатацию дома суммы необходимо рассчитать стоимость всех мероприятий. Осуществить это можно двумя способами:

- путем самостоятельного составления смет, калькуляций;
- путем запроса стоимости у подрядчиков, обслуживающих организаций.

4. Определение источников финансирования работ. Составление доходной части бюджета.

Для финансирования работ и услуг по содержанию и ремонту дома необходимо определить источники финансирования:

- средства собственников помещений в доме.

Сбор денежных средств на ремонт, может проводиться путем накопительных субсчетов, специальных накопительных счетов в банках, объединения средств в рамках управляющих организаций, специальных накопительных фондов, системы жилищных строительных сбережений, страхования счетов.

5. Уточнение плана мероприятий на год:

После определения суммы бюджета необходимо, в случае нехватки денег сократить перечень мероприятий. Для этого применяется система ранжирования мероприятий по различным параметрам.

6. Определение ответственных за реализацию действий, мероприятий:

- а) действия и мероприятия могут быть осуществлены:
  - собственными силами собственников (жителей) (субботники, ремонт подъезда, обработка долгов ЖКУ);
  - нанятыми организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию дома, сотрудниками;
  - привлеченными по гражданско-правовым договорам работниками, подрядными организациями.

б) для каждого действия, мероприятия для гарантии достижения результатов, определенных годовым планом, назначается ответственное лицо производящее работы, организующее работы, контролирующее качество и ход выполнения работ.

7. Определение рисков:

Как и при исполнении любой деятельности, при осуществлении годового плана

управления возможно возникновение различного типа рисков. Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления планируемых мероприятий неблагоприятных ситуаций и последствий.

При выполнении годового плана возможны следующие виды рисков:

- 1) финансово-экономические:
  - риск изменения цены продукции или услуги;
  - риски возникновения непредвиденных расходов (снижения доходов);
- 2) природно-климатические: риск воздействия стихии (например из-за стихии, могут нарушиться сроки ремонта);
- 3) производственные (организационно-технологические):
  - ошибки в организации производства, нарушение заранее определенной технологии;
  - возможность неисполнения договоров (контрактов) подрядными организациями;
- 4) несоблюдения запланированных сроков;
- 5) имущественные риски:
  - риск, связанный с потерей имущества в результате стихийных бедствий;
  - потеря имущества вследствие действий злоумышленников;
  - утрата или повреждение имущества из-за аварийной ситуации;
  - риск, связанный с отчуждением имущества в результате действий органов власти и других собственников;
- 6) законодательные изменения – непредвиденное изменение законодательного регулирования хозяйственной деятельности и др.

Существуют различные методы управления рисками. Универсальными методами являются:

- 1) разработка подробного плана с четкой последовательностью действий;
- 2) строгий контроль над реализацией плана;
- 3) составление сценарного плана с расчетом возможных рисков, способов их предотвращения, реагирования в случае наступления и снижения негативных последствий наступления рискованного случая;
- 4) планирование резервов времени и финансовых средств.

Годовой план при исполнении может изменяться, мероприятия могут сдвигаться по срокам, при возникновении непредвиденных доходов и расходов количество запланированных действий может увеличиваться/уменьшаться. Составление годового плана позволяет эффективно распределить ресурсы для выполнения запланированных мероприятий. Кроме того, это делает более прозрачной отчетность. При отчете в конце года перед общим собранием собственников можно достаточно четко показать, на что были потрачены средства, рассчитать стоимость квадратного метра.