

«ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ И НЕЖИЛЫМ ФОНДОМ»

В российском жилищно-коммунальном хозяйстве сохраняется кадровый голод. Если дворников и сантехников кое-как еще хватает, то дефицит хороших управленцев сохраняется. И дело даже не в низкой зарплате. Престиж профессии утерян. Сегодня активные бабушки и отставные военные в роли управдомов уходят в прошлое. Им на смену пришли лицензированные управленцы. Именно им предстоит изменить отношение к такому важному и непростому делу как управление многоквартирными домами, создание в нем хорошего микроклимата, обеспечению бесперебойной работы всех его служб.

№ темы	Наименование темы	Занятий	Всего Час.
1.	Правовые основы управления многоквартирными домами и административными зданиями.	9	18
2.	Экономические основы управления жилым и нежилым фондом. Основы менеджмента в сфере управления жилым и нежилым фондом.	5	10
3.	Бизнес-модель управляющей организации ЖКХ	7	14
4.	Предоставление коммунальных услуг.	4	8
5.	Техническое обслуживание жилого и нежилого фонда.	6	12
6.	Финансирование работ по управлению многоквартирными домами и административными зданиями. Расчет тарифа на содержание и ремонт общего имущества.	3	6
7.	Договоры, заключаемые в целях управления жилым и нежилым фондом.	3	6
8.	Договоры с ресурсоснабжающими организациями.	2	4
9.	Капитальный ремонт жилого и нежилого фонда.	3	6
10.	Бухгалтерский учет и налогообложение управляющей организации.	5	10
Всего		47	94

Содержание тем:

ТЕМА № 1. Правовые основы управления многоквартирными домами и административными зданиями.

Занятие № 1. Основы правового регулирования управления жилым и нежилым фондом. Основные нормативные акты, регламентирующие деятельность управляющих организаций, порядок их применения. Последние изменения жилищного законодательства. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

Занятие № 2. Основные способы управления жилым и нежилым фондом: сравнительная характеристика. Различия в порядке управления многоквартирными домами и административными зданиями. Особенности правового статуса ТСН и ЖСК.

Занятие № 3. Выбор способа управления. Особенности выбора способа управления нежилым фондом. Передача многоквартирного дома в управление: от застройщика, от органа местного самоуправления, от управляющей организации, собственников. Перечень документов, подлежащих передаче.

Занятие № 4. Общее собрание собственников. Порядок проведения общего собрания собственников, роль управляющей организации. Особенности статуса нежилых помещений в многоквартирных домах.

Занятие № 5. Договор управления. Права и обязанности сторон (управляющей организации и собственника) по договору управления. Расторжение договора управления.

Занятие № 6. Раскрытие информации по управлению многоквартирными домами управляющими организациями и ТСН. Формы раскрытия информации, порядок раскрытия.

Занятие № 7. Общее имущество собственников. Границы ответственности управляющей организации во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями, с собственниками.

Занятие № 8. Организация учёта потребления коммунальных услуг. Контроль качества предоставления жилищных и коммунальных услуг. Контроль собственников за деятельностью управляющей организации. Подписание актов выполненных работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Занятие № 9. Минимизация рисков и ответственности. Работа с должниками. Порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг.

ТЕМА № 2. Экономические основы управления жилым и нежилым фондом. Основы менеджмента в сфере управления жилым и нежилым фондом.

Занятие № 1. Структура платы за жилые и нежилые помещения. Размер платы за содержание общего имущества собственников. Порядок внесения платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

Занятие № 2. Финансовое планирование деятельности управляющей организации. Основные доходы и расходы управляющей организации. Структура затрат управляющей компании. Привлечение управляющей организацией дополнительных финансовых средств.

Занятие № 3. Критерии оценки качества деятельности управляющей организации. Финансовый и экономический анализ результатов деятельности управляющей организации.

Занятие № 4. Бухгалтерский и налоговый учет деятельности управляющей организации. (минимизация налоговой нагрузки). Основы финансового учета в жилищно-коммунальной

сфере. Правила и организация финансового учета. Финансовая отчетность, оценка финансового состояния управляющей организации.

Занятие № 5. Цели и задачи управления жилым и нежилым фондом. Роль и функции органов надзора в сфере управления многоквартирными домами. Регулирование отношений с собственниками. Стресс-менеджмент.

ТЕМА № 3. БИЗНЕС-МОДЕЛЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЖКХ.

Занятие № 1. Организационная структура управляющей организации. Модели управляющей организации: плюсы и минусы. Аудит деятельности компании, аудит деятельности предыдущего директора. Правила и возможности выхода на рынок управления жилым и нежилым фондом.

Занятие № 2. Управление многоквартирным домом. Разработка наиболее эффективной модели взаимоотношений управляющей организации с собственниками и ресурсоснабжающими организациями. Порядок взаимодействия управляющей организации с органами государственного управления и органами местного самоуправления. Лицензионные требования к организациям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами. Причины и порядок отзыва/аннулирования лицензии.

Занятие № 3. Организация работы управляющей организации с обращениями граждан. Правила общения с посетителями. Основные правила предоставления информации о деятельности управляющей организации.

Занятие № 4. Регламент взаимодействия управляющей организации с собственниками. Роль управляющей организации при проведении общего собрания собственников. Документальное оформление процесса проведения общего собрания собственников. Требования Минстроя РФ к оформлению документов при проведении собрания собственников.

Занятие № 5. Общее имущество собственников: состав, характеристики, проблемные моменты. Участие в содержании общего имущества собственников нежилых помещений, как заставить муниципалитет выполнять свои обязанности. Паркинги-изменение правового статуса, оформление и порядок участия в содержании общего имущества.

Занятие № 6. Земельный участок многоквартирного дома: особенности статуса как объекта общей собственности, определение его границ. Порядок использования такого земельного участка.

Занятие № 7. Качество услуг, оказываемых управляющей организацией, и контроль за ним. Органы жилищного контроля: проведение проверок, привлечение к ответственности, обжалование постановлений.

ТЕМА № 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

Занятие № 1. Организация предоставления коммунальных услуг. Правила предоставления коммунальных услуг. Прямые договоры между потребителями и ресурсоснабжающими организациями. Порядок расчета платы за потребленные коммунальные ресурсы. Организация обращения с твердыми коммунальными отходами.

Занятие № 2. Нормативы потребления коммунальных услуг, порядок их установления. Применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учета. Нормативы потребления коммунальных услуг на содержание общего имущества, порядок применения.

Занятие № 3. Приборы учета потребления коммунальных ресурсов, требования, предъявляемые к приборам учета. Расчет платы за потребленные коммунальные ресурсы в случае их наличия/отсутствия. Порядок определения стоимости услуги горячего водоснабжения и отопления по двухкомпонентным тарифам.

Занятие № 4. Предоставление некачественных коммунальных услуг либо с перерывами, превышающими нормативные, последствия таких действий, условия и порядок произведения перерасчета. Применение штрафных санкций к управляющей организации и ресурсоснабжающим организациям в пользу потребителей. Ответственность управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций за нарушение правил начисления платы за коммунальные услуги.

ТЕМА № 5. Техническое обслуживание жилого и нежилого фонда.

Занятие № 1. Нормативное регулирование технической эксплуатации недвижимости. Стандарты технической эксплуатации. Планирование работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Система обеспечения безопасной эксплуатации объектов недвижимости и комфортных условий проживания. Осмотры общего имущества. Активирование результатов осмотра и принятие решений об устранении выявленных в результате осмотра дефектов. Порядок принятия решений об установлении перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Занятие № 2. Организация технического обслуживания жилого и нежилого фонда. Основные требования к содержанию и эксплуатации жилищного фонда. Стандарты качества обслуживания жилых домов. Мониторинг технического состояния жилого и нежилого фонда. Виды и стадии износа зданий. Этапы проведения обследований зданий. Оценка технического состояния зданий. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

Занятие № 3. Техническое обслуживание основных конструкций зданий (гидроизоляция, кровля, чердаки, внутренние конструкции), инженерного оборудования - наружных и внутренних инженерных сетей и систем. Автоматизация управления инженерной инфраструктурой зданий.

Занятие № 4. Система планово-предупредительных ремонтов и планирование ремонтов. Капитальный и текущий ремонт: разграничение понятий. Ремонтные работы: основные понятия и сроки выполнения. Определение потребности в ремонте многоквартирных домов. Стратегическое, среднесрочное и текущее планирование ремонта, выбор ремонтных решений. Расчет стоимости ремонтных работ. Контроль за проведением ремонта многоквартирных домов.

Занятие № 5. Энергосбережение и энергоэффективность. Нормативная база в области энергетических обследований. Правовые документы. Энергетический паспорт жилых и нежилых зданий. Мероприятия по повышению эффективности жилых и нежилых зданий. Обеспечение соблюдения энергетической эффективности и требований оснащенности зданий приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Занятие № 6. Причинение ущерба юридическим и физическим лицам в результате деятельности управляющей организации. Риски взыскания ущерба и их предупреждение. Аварийная ситуация: регламент действий.

ТЕМА № 6. Финансирование работ по управлению многоквартирными домами и административными зданиями. Расчет тарифа на содержание и ремонт общего имущества.

Занятие № 1. Основные требования законодательства к установлению платы за управление и содержание общего имущества в жилых и нежилых зданиях. Состав платы за содержание общего имущества.

Занятие № 2. Расчеты затрат управляющей организации по статьям калькуляции. Расчет тарифа на содержание жилья.

Занятие № 3. Способы, источники и порядок финансирования работ по содержанию и ремонту жилья.

ТЕМА № 7. Договоры, заключаемые в целях управления жилым и нежилым фондом.

Занятие № 1. Работы и услуги, оказываемые в целях управления жилым и нежилым фондом, их периодичность. Отбор исполнителей.

Занятие № 2. Договоры, которые необходимо заключить в целях исполнения обязанности управляющей организацией. Существенные условия таких договоров. Баланс прав, обязанностей и ответственности сторон.

Занятие № 3. Приемка выполненных подрядчиком работ, оказанных услуг. Привлечение к ответственности за ненадлежащее выполнение работ. Возможные проблемы и пути их решения.

ТЕМА № 8. ДОГОВОРЫ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.

Занятие № 1. Возможные схемы договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями. Порядок и правила заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Занятие № 2. Учет полученных от ресурсоснабжающей организации коммунальных ресурсов. Порядок расчетов с ресурсоснабжающей организацией. Контроль за выполнением договоров поставки коммунальных ресурсов. Ответственность ресурсоснабжающей организации за поставку ресурсов ненадлежащего качества.

ТЕМА № 9. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО И НЕЖИЛОГО ФОНДА.

Занятие № 1. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и нежилого здания. Виды работ по капитальному ремонту.

Занятие № 2. Формирование фонда капитального ремонта: основные способы. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете. Финансирование работ по капитальному ремонту.

Занятие № 3. Порядок проведения капитального ремонта. Обязанности управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме в процессе проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Особенности финансирования работ при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

ТЕМА № 10. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Занятие № 1. Списание задолженности собственников помещений. Ремонт общего имущества – отражение в бухгалтерском учете, налоговые льготы. Отражение в бухгалтерском и налоговом учете повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг.

Занятие № 2. Риски и пути их минимизации. Понятие выручки у управляющей организации. Момент определения выручки в части доходов от содержания общего имущества.

Занятие № 3. Отражение операций по использованию общего имущества (размещение рекламы, провайдеры и т.д.) в бухгалтерском учете. Налогообложение сумм и их последующее использование. Остатки на «лицевом счете МКД» - суть, порядок формирования на счетах бухгалтерского учета и основания для переноса на следующий календарный год.

Занятие № 4. Учетная политика управляющей организации, организация налогового учета. Льготы по налогу на прибыль. Льготы по налогу на добавленную стоимость. Особенности применения налогоплательщиками подпункта 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ освобождающего от налогообложения реализацию управляющими организациями коммунальных услуг, ранее приобретенных у ресурсоснабжающих организаций.

Занятие № 5. Необходимость создания системы раздельного учета НДС при использовании льгот. Структура раздельного учета, необходимость закрепления в учетной

политике. Необходимость постановки раздельного учета. Налоговые риски, связанные с отсутствием раздельного учета НДС.

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ В СФЕРЕ ЖКХ

1. Конституция Российской Федерации, (принята всенародным голосованием (12.12.1993)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
3. Жилищный кодекс от 29.12.2004 № 188-ФЗ
4. Федеральный закон от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности".
5. Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 г. N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»
6. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
7. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
8. Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
9. [МДК 2-03.2003 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда](#)
10. [Приказ Минстроя РФ «Об утверждении примерных условий договора управления МКД и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников...»](#)
11. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 г. N 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»
12. [Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в МКД»](#)
13. Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
14. [Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении"](#)
15. [Федеральный закон от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ "Об электроэнергетике"](#)
16. [Федеральный закон от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении"](#)
17. [Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД"](#)
18. [Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 N 549 О порядке поставки газа для обеспечения коммунально- бытовых нужд граждан](#)
19. [Приказ Минстроя России от 22.12.2014г. N882/пр Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами](#)
20. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

21. Приказ Госстроя РФ от 22 августа 2000 г. N 191 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда».
22. Приказ Госстроя РФ от 28 декабря 2000 г. N 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда».
23. Федеральный закон от 24 июня 1998 г. N 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»
24. ГОСТ Р 51617-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования.
25. ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения.
26. ГОСТ Р 56037-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования.
27. ГОСТ Р 56038-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования.
28. ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования.
29. ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального имущества общего имущества многоквартирных домов. Общие требования.
30. ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования.
31. ГОСТ Р 56195-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбора и вывоза бытовых отходов. Общие требования.
32. Постановление Госстроя РФ от 23 февраля 1999 г. N 9 «Об утверждении методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства».
33. Методические рекомендации по ликвидации нарушений в содержании и использовании жилищного фонда и придомовых территорий МДС 13-17.2000 (утв. приказом Департамента жилищно-коммунального хозяйства Минстроя РФ от 29 марта 1995 г. N 8)
34. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ).
35. Приказ Госстроя РФ от 9 декабря 1999 г. N 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда».
36. Постановление Правительства РФ от 11 февраля 2016 г. N 97 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2016 - 2018 годы»
37. Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу Приказ от 28 декабря 2000 г. № 303. Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда.
38. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. N 197-ФЗ.
39. Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и

- нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»
40. Постановление Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761. «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».
 41. Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 12 октября 2005 г. N ЮТ-4272/03
 42. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. N 446)
 43. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312).
 44. Ведомственные строительные нормы ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий» (утв. приказом Госстроя СССР от 6 июля 1988 г. N 191).
 45. Строительные нормы и правила СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (приняты постановлением Госстроя РФ от 23 июня 2003 г. N 109)
 46. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»
 47. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»
 48. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
 49. МДС 13-18.2000. Рекомендации по подготовке жилищного фонда к зиме.
 50. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. N 64
 51. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ 26 сентября 2001 г. N 24
 52. Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.1.4.2496-09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 7 апреля 2009 г. N 20
 53. ГОСТ 32144—2013 НОРМЫ КАЧЕСТВА ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ В СИСТЕМАХ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ
 54. Постановление Правительства РФ от 29 июля 2013 г. N 642 «Об утверждении Правил горячего водоснабжения и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83».
 55. Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 N 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя».
 56. Постановление Правительства РФ от 14 мая 2013 г. N 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

57. Постановление Правительства РФ от 08.08.2012 N 808 «Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».
58. ГОСТ Р ЕН 1434-6-2011 «Национальный стандарт Российской Федерации. Теплосчетчики. Часть 6. Установка, ввод в эксплуатацию, контроль, техническое обслуживание», утв. Приказом Росстандарта от 13.12.2011 N 1106-ст
59. Приказ Министерства энергетики РФ от 12 марта 2013 г. N 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду»
60. Постановление Правительства РФ от 4 сентября 2013 г. N 776 «Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод»