

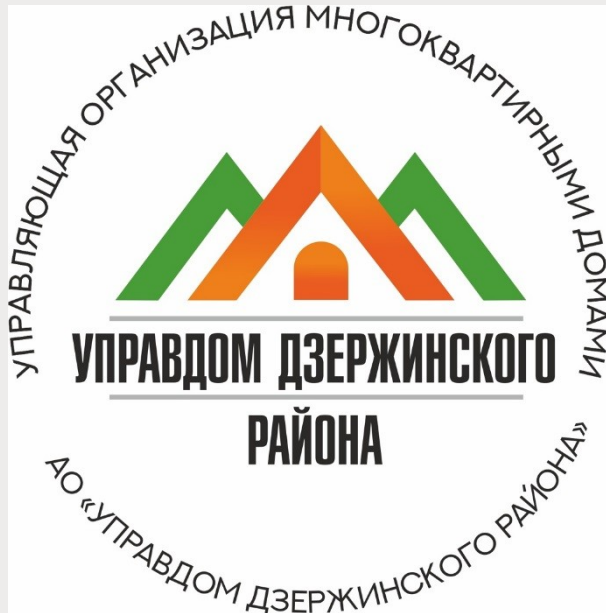
Отчет по производственной  
практике  
ПМ 01. Управление  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ВЫПОЛНИЛ:  
КУРНИК В.А.  
ГРУППА УД1-21

# Содержание

1. Сведения об организации
2. Виды деятельности
3. Лицензионные требования к управляющим компаниям
4. Порядок осуществления отдельных видов деятельности
5. Порядок оформления заявок в аварийных ситуациях
6. Положения договора управления
7. Предложения по улучшению деятельности организации (качества предоставляемых услуг) в соответствии с индивидуальным заданием

# Сведения об организации



АО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района»

ИНН 7602063917

ОГРН 1077602005216

Юр. адрес г. Ярославль, ул. Громова, д. 9, оф. 5

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: №15/0242 от 15.09.2017 года, выдана Департаментом государственного жилищного надзора Ярославской области, бессрочно

Год основания — 2007

В управлении более 500 многоквартирных домов.

Директор: Чернявская Вера Анатольевна

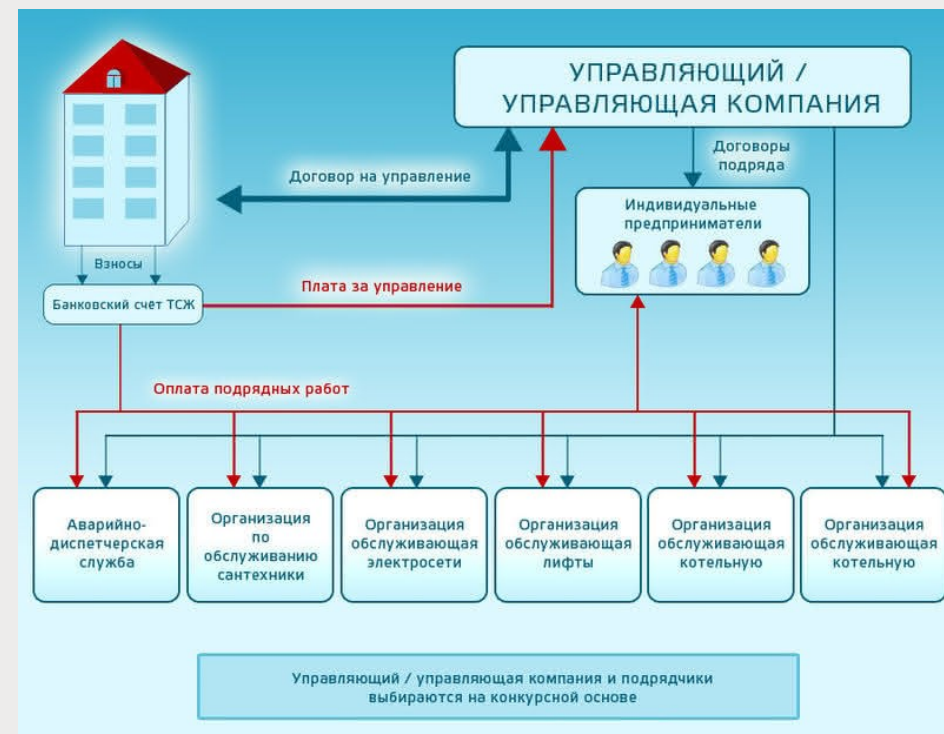
## Направление деятельности

- управление обслуживанием и ремонт многоквартирного дома
- финансовое управление многоквартирным домом

# Виды деятельности

Управляющая компания осуществляет деятельность по трем направлениям:

- По содержанию общего имущества и жилья
- По ремонту жилья и общего имущества
- По предоставлению коммунальных услуг



# Лицензионные требования к управляющим компаниям

Согласно статье 193 Жилищного кодекса РФ к лицензионным требованиям относятся:



- 1) Лицензиат обязан зарегистрироваться в качестве юр. лица либо являться ИП в соответствии с законами РФ.
- 2) Должностные лица компании должны иметь квалификационный аттестат.
- 3) У руководителя компании не должно быть судимости за совершение экономических и иных преступлений.
- 4) Отсутствие среди единоличных руководителей лицензиата лиц
- 5) В реестре должны отсутствовать лица, ранее осуществлявшие функцию лицензиата, и лицензия которых аннулирована, лица, к которым применялось админ. наказание, а также ИП, чья лицензия аннулирована или применялось админ. наказание.
- 6) Соблюдение лицензиатом требований установленных Стандартом раскрытия информации;
- 7) Иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

# Порядок осуществления отдельных видов деятельности

Согласно статьи 192 Жилищного кодекса:

Лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.





# Порядок оформления заявок в аварийных ситуациях

Работнику аварийно-диспетчерской службы отведено всего полчаса на то, чтобы принять и обработать заявку, составить план действий по её исполнению и сообщить о планируемых сроках исполнения заявки её автору.

Алгоритм состоит из 9 этапов:

1. Ответ на звонок/обработка сообщения.
2. Выявление причины и характера обращения.
3. Регистрация заявки и сообщение её номера заявителю.
4. Рассмотрение обращения и составление плана действий.
5. Взаимодействие с другими службами и органами власти.
6. Информирование заявителя о сроках исполнения заявки.
7. Согласование допуска сотрудников в помещение.
8. Передача заявки на исполнение.
9. Фиксация всей информации по заявке в журналах.



# Положения договора управления

В договоре управления МКД необходимо прописать шесть обязательных условий:

1. Сведения о лицах, которые вправе заключать договор с УО.
2. Место исполнения договора управления.
3. Предмет договора.
4. Цена договора.
5. Периодичность и сроки оказания услуг по договору.
6. Ответственность сторон договора.

**Договор управления**

г. Киров 23.11.2015

Общество с ограниченной ответственностью «Сантехника и ремонт», в лице генерального директора Артамонова Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и уполномоченный представитель собственников помещений многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: Калужская обл., г. Киров, ул. (пер.) Дружеская по адресу: дом №25

Козырев Сергей Васильевич 19\_\_ г.р., паспорт гражданина РФ 29 03 1974 451 выдан 11.12.2003 УВД Кировской обл.

действующего на основании протокола №1 общего собрания собственников помещений, далее по тексту Собственник(и), от 20 г. и доверенности №1 от 20 г., именуемый в дальнейшем **Заказчик**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома, протокол № 3 от 23.11.2015 г.

1.2. Условия настоящего Договора установлены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. Пользователями помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями

**2. Предмет Договора**

2.1. Заказчик поручает, а Управляющая организация обязуется обеспечить выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Киров, ул. (пер.) Дружеская д.25, в пределах оплаченных Собственниками денежных средств по настоящему договору, осуществлять иную, направленную на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственники помещений обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме полученных денежных средств от собственников помещений жилого дома по заявке Собственник(а)(ов).

3.1.2. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.4. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 Договора.

3.1.5. Предоставлять отчет о выполнении Договора по запросу старшего (уполномоченного) по дому.

3.1.6. Все заявки на проведение текущего ремонта подаются только председателем совета многоквартирного дома или после согласования данной заявки с председателем совета многоквартирного дома, при этом Управляющая организация вправе самостоятельно, но за счет средств оплаченных собственниками помещений за содержание и ремонт, проводить работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае получения предписания, уведомления, предупреждения от контролирующих (надзорных) органов или в случае, когда несвоевременное проведение работ приведет к нарушению установленных правил содержания дома или благоустройства дома и прилегающей территории.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем многоквартирного дома.

1



# Предложения по улучшению деятельности организации (качества предоставляемых услуг) в соответствии с индивидуальным заданием



Перевод на предоставление услуг в электронном виде и по принципу «одного окна»

Повышение эффективности управления компанией, а также введение различных видов стимулирования персонала

Ускорение времени решения проблем в МКД

# Самоанализ

Во время прохождения производственной практики я познакомился со структурой и принципом работы управляющей компании. Больше углубился в жилищный кодекс и документы в ЖКХ. Научился взаимодействовать и налаживать контакт с жильцами.