



Программа

«Работа по алгоритму ПЗДЦ – «Проблема – Задача – Действие – Цель»

День 1

Размер платы

Проблема

Собственники не хотят повышать размер платы на собраниях, УК (ТСЖ) не готовы выполнять все требования НПА в части установления размера платы, а значит денег не хватает.

Задача

Отладить процесс установления размера платы в соответствии с НПА.

Действие

- Анализируем условия договора управления на предмет возможности установления размера платы
- Выбираем оптимальный вариант проведения общего собрания – онлайн или очно-заочное голосование
- Готовим обоснования размера платы в таком виде, чтобы не возникало «лишних» вопросов относительно раскрытых в обосновании данных
- Избегаем основных ошибок при подготовке перечня работ – критерии «идеального» перечня

Цель

При любом исходе общего собрания размер платы должен быть увеличен и ни у кого не должно возникать претензий по уже утвержденному перечню.

День 2

Взаимодействие с собственниками помещений

Проблема

Собственники помещений «взаимодействуют» с управляющей организацией (ТСЖ) только путем обращения в надзорные органы, так как у них в принципе отсутствует информация о том, что происходит в доме.

Задача

Сделать так, чтобы собственники обращались в ГЖИ в последнюю очередь.

Действие

- Анализируем какие источники информации можно использовать для информирования собственников
- Составляем план размещения информации для собственников помещений в МКД – что и когда надо размещать
- Подписываем акты выполненных работ своевременно, а не когда «прижмёт»
- Подготовка отчета об исполнении договора управления не раз в году, а поэтапно в течение года
- С помощью «картинок» готовим собственников к итоговым цифрам.

Цель

Взаимодействие собственников и управляющей организации (ТСЖ) происходит внутри компании и не выносится наружу, что снижает риски претензий со стороны собственников

День 3

Как не отдать свои деньги при уходе дома собственникам помещений и новой УК

Проблема

Ввиду допущенных во время управления домом ошибок собственники через новую управляющую организацию (ТСЖ) взыскивают со «стариков» все начисления по ушедшему дому за последние три и более года.

Задача

Сделать так, чтобы риски потери денег были минимальны.

Действие

- Вписываем в договор управления условие, по которому при уходе дома не вы должны собственникам, а они вам
- Наводим порядок в бухгалтерском и управленческом учёте управляющей организации, что позволяет получать информацию по дому в любой момент времени
- Разбираемся, что такое неосновательное обогащение и когда оно возникает на стороне УК, а когда на стороне собственников
- Анализируем положительную для УК судебную практику по взысканию с собственников неосновательного обогащения при уходе дома в другую УК
- Правильно «готовим» годовой отчет об исполнении договора управления

Цель

При уходе дома УК должна только за те работы, которые реально были не выполнены, а не за те, которые не «закрыты» бумажками. Если вам кажется, что вы это когда-то слышали, где-то читали и по любому всё это знаете – мы вас разочаруем. Ваша жизнь в УК никогда не будет прежней...

