

Особенности управления коттеджными поселками





Новый стиль
управления жильем

Содержание

1. Особенности управления коттеджными поселками
стр.3-9
 - Общая и частная собственность
стр.3-6
 - Схема заключения договоров
стр.7-9
2. Расчет цены обслуживания стр. 10-16
 - Сравнение стоимости обслуживания на рынке
стр.10
 - План по вводу жилья стр.11
 - План по расходам, 2012 стр.12
 - План по расходам, 2013 стр.13
 - План поступлений, 2012 стр.14
 - План поступлений, 2013 стр.15
 - Стоимость охраны стр.16



Новый стиль
управления жильем

Особенности управления коттеджными поселками

Общая и частная собственность

В России не существует отдельного законодательства по коттеджным поселкам, поэтому мы будем применять нормы законов, которые регламентируют обслуживание многоквартирных жилых домов.

Особенности управления коттеджными поселками

Общая и частная собственность

Сравним коттеджный поселок с
многоквартирным домом.

В обоих случаях есть личная
собственность:

- квартиры в первом случае;
- участки с жилыми домами во втором.



Особенности управления коттеджными поселками

Общая и частная собственность

И есть общедолевая собственность:

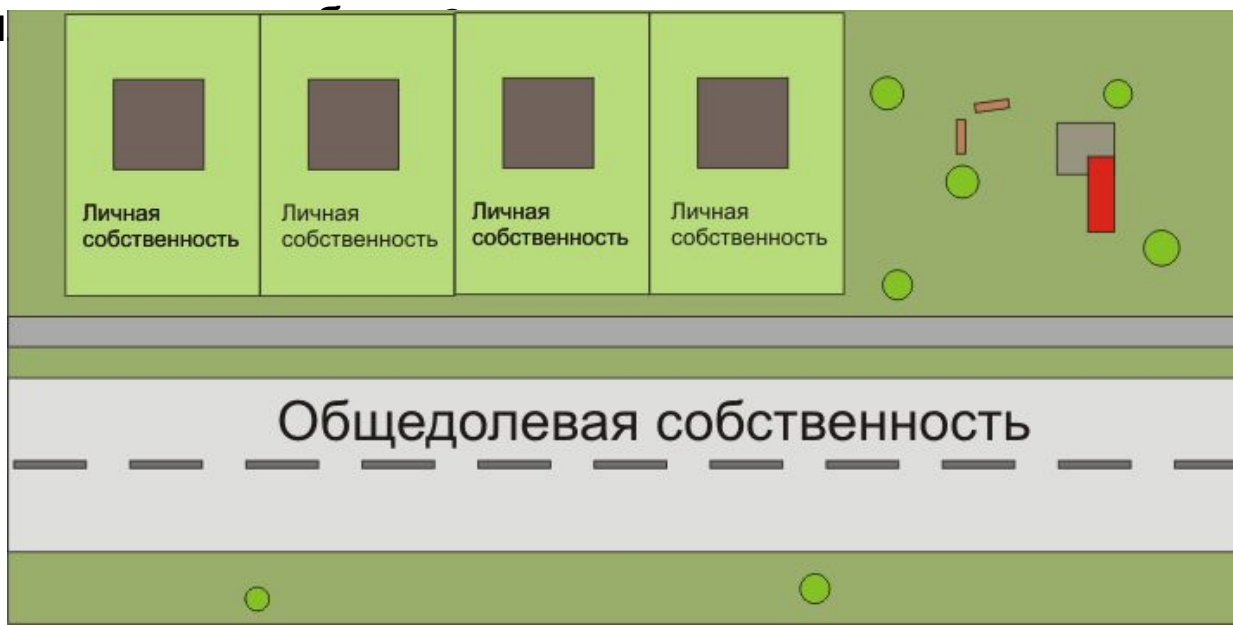
- подъезды, крыши, подвалы, инженерные коммуникации, придомовая территория и т.д. в многоквартирном доме;
- дороги, общие коммуникации, детские площадки, прогулочные зоны, гостевые парковки в коттеджном поселке.

Особенности управления коттеджными поселками

Общая и частная собственность

Очень важно учесть в договоре покупки домовладения то, что одновременно с покупкой дома и участка покупатель становится совладельцем части общедолевой собственности.

Это позволит избежать в дальнейшем проблем при оплате обслуживания и вопросов типа «я этой дорогой не пользуюсь, почему я должен п





Новый стиль
управления жильем

Особенности управления коттеджными поселками

Схема заключения договоров

Мы предлагаем следующую схему заключения договоров:

- собственники заключают прямые договоры с поставщиками коммунальных ресурсов (в этом им помогает управляющая компания);
- собственники заключают договор на управление с управляющей компанией

Особенности управления коттеджными поселками

Схема заключения договоров



Особенности управления коттеджными поселками

Схема заключения договоров

Плюсов в такой схеме несколько:

1. Из цепочки по оплате коммунальных ресурсов исключается лишнее звено в виде управляющей компании. Оплата за электричество, воду, газ идет напрямую от получателей к поставщикам. В итоге получаем прозрачность работы.
2. Собственники более серьезно относятся к оплате за коммунальные ресурсы. Поэтому снижается % неплатежей.
3. Уходит риск управляющей компании, связанный с тем, что она оплатила коммунальные ресурсы поставщикам, а средств от неплательщиков не получила.

Расчет цены обслуживания

Сравнение стоимости обслуживания на рынке

Объект	Цена за обслуживание, рублей
Карасьеозерский-2	30.09 за кв.м (с охраной)
Палникс	5300 за домовладение (с охраной)
Городской тариф, жилой дом без лифтов	14.30 за кв.м
Городской тариф, жилой дом с лифтами и мусоропроводом	18,20 за кв.м