

**Жилищная  
управляющая  
и сервисная  
компания  
«Марцанер  
Тор»**





**наше требование к себе:**

быть вашим партнёром по всем вопросам  
недвижимости

**наша цель:**

Обеспечение номинального уровня стоимости  
недвижимости и повышение рыночной  
стоимости недвижимости

**особая услуга:**

руководство муниципальными предприятиями  
ЖКХ



Hausverwaltungs-  
und Service-Gesellschaft  
"Marzahner Tor" mbH

## услуги

услуги управдома и др.

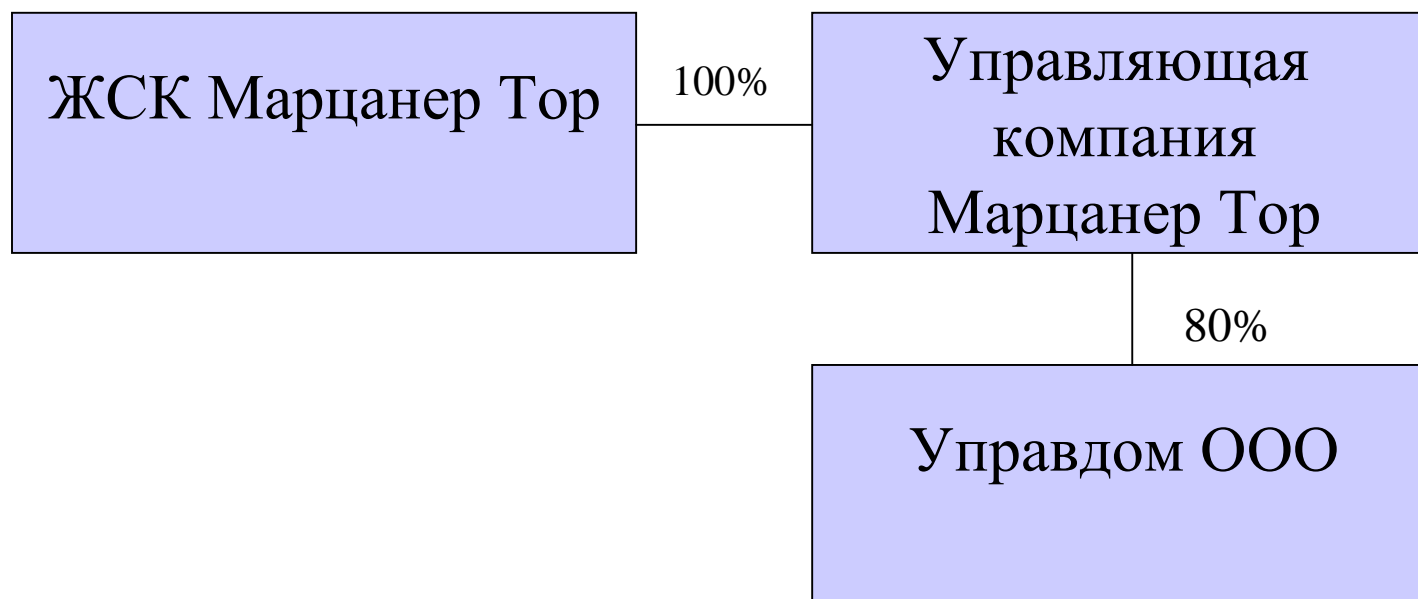
техническое управление и  
технические оперативные услуги

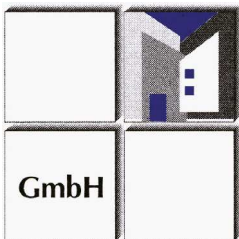
коммерческое управление



Hausverwaltungs-  
und Service-Gesellschaft  
"Marzahnner Tor" mbH

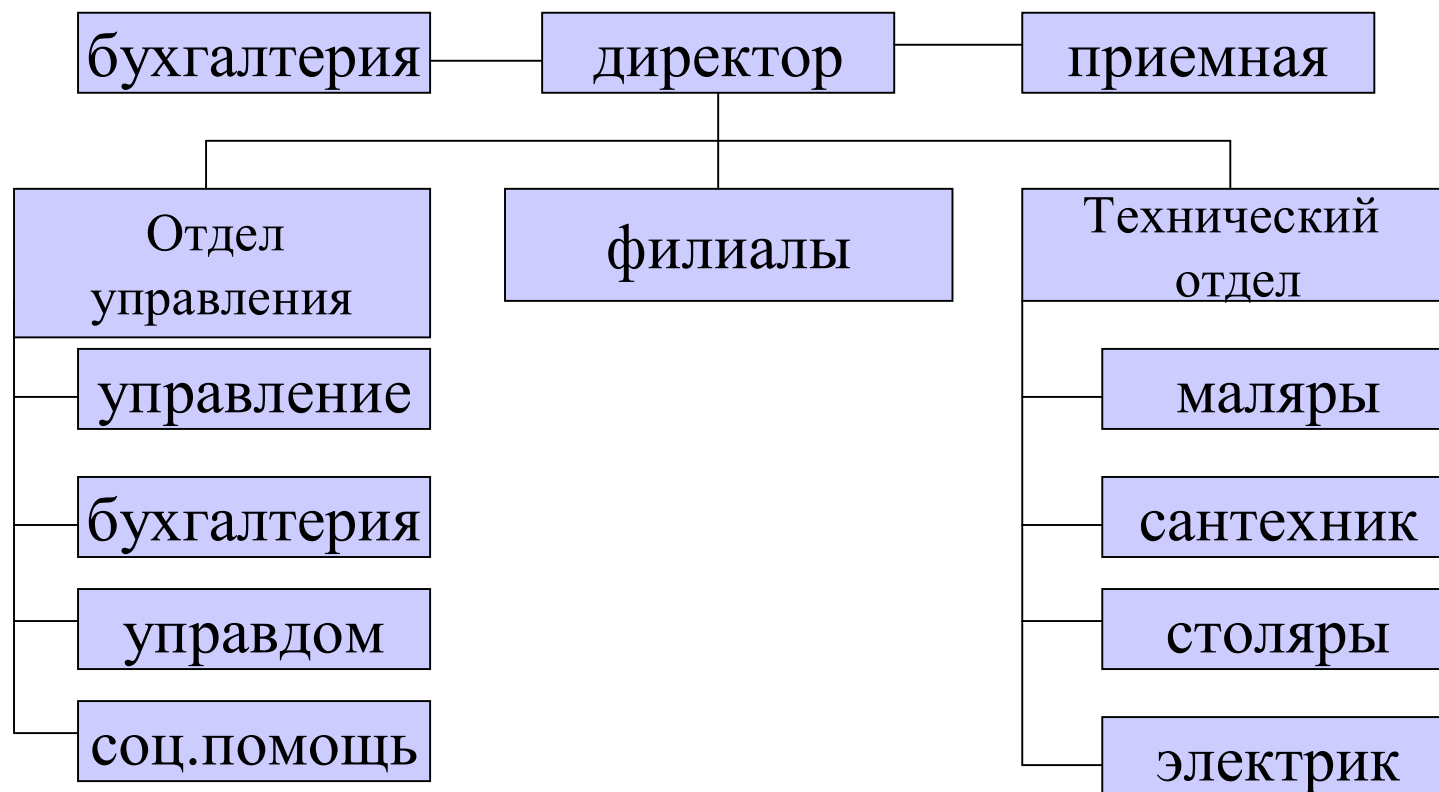
## Дочерние предприятия





Hausverwaltungs-  
und Service-Gesellschaft  
"Marzahner Tor" mbH

# Структура





## Предмет деятельности

- управление жильём, в которых проживаю собственники и которое сдаётся в аренду
- управление помещений, используемых в нежилых целях
- периодический контроль систем технического оборудования, ремонт, текущий ремонт общего имущества
- техническое обслуживание
- покупка, продажа, возведение и сдача в аренду недвижимости и др.



## **Базисные знания управляющего собственностью жилья**

- экономические знания
- знания инженерно-технического оборудования и строительных конструкций здания
- правовые знания, в т.ч.налогового права



## **Особый опыт управляющего**

- ведение разговоров
- ведение переговоров
- решение конфликтов

## **Особые способности**

- умение добиваться осуществления поставленной задачи
- коммуникабельность
- интерес к новым тенденциям развития



## Структура «заказчиков услуг»:

- собственники, проживающие в своих квартирах
- компании «инвестор-застройщик»
- вкладчики капитала
- назначенное в судебном порядке  
принудительное управление собственностью  
жилья



## **Основания для заключения контрактов с управляющей компанией**

- В СВЯЗИ С ВОЗНИКНОВЕНИЕМ СОВМЕСТНОГО домовладения (основанием ТСЖ )
- решением товарищества собственников жилья
- решением суда
- передоверием



## **Задачи управляющего в соответствии с § 27 немецкого Закона о собственности жилья**

- проведение текущего и капитального ремонта
- принятие неотложных мер в аварийных случаях
- принятие и использование отчислений на содержание жилья и взносов на погашение кредитной задолженности и процентов
- поручительство и принятие платежей и услуг
- управление денежными средствами
- информация о судебных спорах



## **Дополнительное регулирование задач управляющего (управляющей организации):**

- «декларация о разделении имущества» (правила совместной эксплуатации имущества совместным домовладением)
- контракты с собственниками жилых помещений
- решения товарищества собственников жилья
- судебные решения
- договор с управляющим



## Каталог услуг

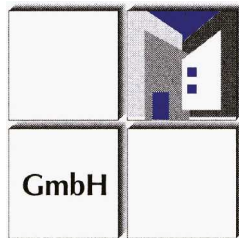
### А Основные услуги

- 1. Коммерческое управление
- разработка хозяйственного плана
- разработка годового отчёта
- состояние счётов банка
- управление денежными средствами и инвестиции
- ведение бухгалтерской отчетности
- контроль счётов и платёжного оборота
- напоминания о выполнении обязательств
- заключение, осуществление и расторжение договоров



## 2. Техническое управление

- осмотр объектов
- выдача заказов
- приёмка работ
- заявление о недостатках
- выполнение гарантийных требований
- постоянный контроль инженерного оборудования и строительных конструкций
- требования о возмещении застрахованного ущерба



Hausverwaltungs-  
und Service-Gesellschaft  
"Marzahner Tor" mbH

### 3. Общее управление

- подготовка и проведение общих собраний собственников
- реализация принятых решений
- ведение архива решений
- составление протоколов собраний
- обеспечение соблюдения правил совместного проживания в доме
- проведение заседаний совета собственников
- общение с собственниками, ведомствами, учреждениями, поставщиками услуг
- информация о судебных спорах, подготовка материалов для адвокатов



## **Каталог услуг: Б. Особые услуги**

- комплексное проектирование и контроль за проведением строительных мероприятий от имени и за счёт собственников
- предоставление согласия управляющего в случае продажи
- разработка счетов расходов на тепло и воду
- проведение последующих общих собраний собственников
- возбуждение и сопровождение судебных разбирательств
- консультации по вопросам энергосбережения и выдача энергетических паспортов
- управление индивидуальной собственностью – помещений сдаваемых в наём



- проведение тендеров
- ходатайства о внесении записи в поземельную книгу
- расчёт инвестиций и механизмов финансирования
- расчёт специальных отчислений
- представление интересов товарищества собственников жилья при проведении активных и пассивных судебных дел
- разработка среднесрочного и долгосрочного планов текущего ремонта



## Отчисление на текущий ремонт

- целью является обеспечение стоимости недвижимости
- решение об объёме отчисления на текущий ремонт принимает совместное домовладение/товарищество собственников жилья
- управляющий вносит предложение, либо отчисления регулируются в «декларации о разделении имущества»

## Варианты расчёта

- планирование на несколько лет с учётом потребности в текущем ремонте отдельных строительных деталей
- эмпирическая формула: **0,8 – 1 %** закупочной цены в момент завершения строительства
- формула экспертов строительства издержки производства на м.кв\* 1, 5  
80 лет



**Спасибо за внимание!**