

## Проблема 2012

Фонд ЖКХ намерен завершить все проекты в обозначенные сроки

страница 3

## «Подводные камни» ПСД

Как капремонту не остаться без финансирования?

страница 4

## Конструктор для строительства бизнеса

Вышла новая версия программного комплекса «Контек-Сити»

страница 5

contek.  
SOFT

# КОНСТРУКТИВНЫЙ ДАЙДЖЕСТ

Информационный бюллетень  
компании «Контек-Софт»

# #1

24 ноября 2009



Здравствуйтесь, уважаемые коллеги!

**Н**едавно мне попала на глаза одна малоизвестная притча, рассказывающая о ремонте древней гробницы — посещать ее запрещалось под страхом смертной казни, и только один каменщик решился войти в склеп, отремонтировал его, а затем молча отдал голову на отсечение. Идея притчи лежит в самопожертвовании, однако сегодня в эту историю можно привнести дополнительный смысл.

Выполняя программы капитального ремонта, предприятия ЖКХ очень часто оказываются под ударом со стороны, как властей, так и жильцов, а причины этого, как правило, связаны с непрозрачностью бизнес-процессов жилищно-коммунальной сферы. Именно поэтому ключевой темой первого номера мы выбрали проблему отчетности по капитальным ремонтам жилых домов. Тем более что в настоящее время по всей стране проходят массовые проверки выполнения ремонтных работ за 2009 год и принимаются решения о дальнейшем финансировании регионов за счет средств Фонда реформирования ЖКХ.

В прошлом году примерно в этот же период по части выполнения капитальных ремонтов жилых домов наблюдалась крайне неоднозначная ситуация. Полученные управляющими компаниями средства неожиданно закончились уже к середине лета, а при проверке обнаружилось, что еще на этапе планирования были допущены многочисленные ошибки в проектно-сметных документах. Памятуя тот горький опыт, в первом номере мы уделили внимание именно особенностям составления ПСД. Значение ее с каждым днем увеличивается, ведь понятный отчет является мощным инструментом коммуникации с жильцами и с органами власти. Комиссия из «неравнодушных» граждан явление, к сожалению, непредсказуемое, а ведь уже через два года вся сфера ЖКХ должна целиком подчиниться схеме «клиент-продавец». Поэтому я искренне надеюсь, что наша работа в какой-то степени поможет вам построить с жильцами исключительно теплые взаимоотношения.

*С уважением, руководитель департамента  
решений для ЖКХ компании «Контек-Софт»  
Влад Раснопов*

# В ФОКУСЕ ВНИМАНИЯ

события отрасли, которые были актуальны в прошедшем месяце

## Проблема 2012

Вопреки слухам о возможном продлении времени работы Фонда реформирования ЖКХ, глава госкорпорации Константин Цицин официально заявил [журналистам](#), что все программы Фонда будут завершены к 1 января 2012 года. Однако, по словам чиновника, бросать формирующийся рынок ЖКХ на произвол судьбы никто не собирается, и за оставшиеся два года планируется выработать некий «механизм, который будет работать без средств федерального бюджета». Господин Цицин также намекнул, что идея такого, практически, «японского чуда», уже проходит согласование в «заинтересованных министерствах и ведомствах».

О возможных вариантах дальнейшей реализации жилищной политики силами государства можно предполагать уже сегодня. Ответ мы находим в Приангарье, которое в ближайшее время может стать одним из пилотных регионов для реализации новой программы реформирования и модернизации ЖКХ в России. Как сообщает местное [информационное агентство](#), в Иркутской области пройдет апробация новых форм развития бизнеса в жилищно-коммунальной сфере, основанных на дотациях со стороны частных инвесторов и «долгих»

банковских займах при поддержке Госкорпорации «Внешэкономбанк». Таким образом, при утверждении программы Президентом РФ и успешном ее тестировании, фактическая поддержка управляющих компаний продлится аж до 2020 года.

## Догнать и перегнать!

В связи с приближающимся завершением календарного года, в муниципалитетах проходят массовые проверки хода выполнения программ капитального ремонта, которые с разной степенью патриотизма к своему региону освещают местные СМИ. Так [Иркутская торговая газета](#) с нескрываемым оптимизмом пророчит улучшение жилищных условий более чем 20 тысячам горожанам — что составляет примерно 1/30 часть местного населения. При этом с начала реализации программы здесь отремонтировано всего 14 домов, а за ближайшие два месяца планируется, по всей видимости, ударными темпами «сдать» еще 186 многоэтажек...

Зато очень даже резво осваивают государственные субсидии брянские управляющие компании. О чем в начале ноября сообщило ни много, ни мало центральное бюро информационного агентства [«Интерфакс»](#). Деловито гор-

дясь 70%-процентными показателями, Брянск уже в ближайшее время сможет стать памятником не только архитектуры, но и правительственной дисциплины. А рядом с ним своеобразную «доску почета», скорее всего, займет [Сызрань](#), где согласно официальным данным работы по капитальному ремонту выполнены почти на 60%.



## И денег бывает много...

Говорят, что часто преследовать цель не позволяют средства, однако, как показывает практика, даже нужное количество денег не является залогом успеха предпринятой кампании.

О соразмерности поставленных задач и имеющихся на это ресурсов в настоящее время поднят вопрос в [Твери](#). Здесь по итогам 2009 года многократно выверенные и согласованные не с одной

инстанцией цифры по проведению капитальных ремонтов, неожиданно не сошлись с реальным положением вещей. Сегодня в области отремонтировано менее половины жилого фонда, а более 800 тысяч рублей вообще остаются неосвоенными. Последний факт, кстати, вполне может стоить региону федерального финансирования на будущий год...

## А от дождя можно и под деревом укрыться...

В то время как тверская общественность изыскивает возможность потратить государственные средства, депутаты самарской городской Думы, наоборот, озабочены [поиском хоть каких-нибудь денег на капитальные ремонты](#). Согласно предварительным планам, в 2010 году бюджет Самары вообще не предполагает выделения средств на жилищно-коммунальную сферу — за исключением разве что озеленения. А вопрос, как миллионный город будет в 2010 году реализовывать целевые программы, судя по всему, является риторическим...

Не менее загадочная ситуация сегодня сложилась в Нижнем Новгороде, где финансирование из Фонда ЖКХ в 2010 году будет сокращено ровно в три раза и составит всего 120 млн. рублей вместо 380 млн. рублей. Выяснение причин произошедшего уже опустилось на уровень межчиновничьих разборок и недомолвок — изначально глава города открыто заявил [журналистам](#), что «знает, кто за этим стоит», однако после оперативного совещания отказался давать комментарии по данному вопросу.

# НЕТ ПРОБЛЕМ?

вопросы, которые волнуют всех

## «Подводные камни» ПСД

Проектно-сметная документация (ПСД) сегодня является наиболее «проблемным местом» при сборе документов, необходимых для вхождения в программу капитального ремонта, поскольку связана не только с трудоемким процессом составления, но и с высокой степенью ответственности. Именно ПСД служит ключевым обоснованием для «принятия» ремонтов техническими надзорами муниципалитетов и населением — особенно если дело доходит до судебного разбирательства.

Некоторые управляющие компании сегодня предпочитают заказывать ПСД «на стороне», тем более что соответствующих предложений в настоящее время очень много. Однако с точки зрения цены такая экономия на трудозатратах далеко не каждому по карману — стоимость проектно-сметной документации составляет около 3% суммы всего ремонта. Поэтому чаще

всего эта задача ложится на плечи бухгалтеров и инженеров УК.

Самые большие опасности, которые таит в себе ПСД — это возможные неточности в расчетах и описании объекта. Последняя проблема может быть решена при наличии у дома так называемого «паспорта», однако сегодня такой документ есть далеко не у каждого жилого объекта. Тем более что от возможных ошибок в смете он все равно не уберезет. В своей профессиональной практике мы регулярно проверяем исходные данные, например, Excel файлов УК и обнаруживаем, что стоимость ремонтных работ рассчитана неверно. Думаю, излишне будет пояснять, какие проблемы могут возникнуть у предприятия, если подобные факты не обнаружить вовремя.

Однако при наличии у управляющей компании качественного программного обеспечения, проблема ПСД и паспорта объекта могла бы частично быть решена силами автоматизации. Поскольку комплексные системы позволяют моментально выводить любой отчет по проведенным в доме работам, а также собирать и пополнять ту самую историю жилого фонда, которая необходима при составлении паспорта. В последствии отчеты, выводимые такими программами, могут использоваться как при работе с органами власти, так и с жильцами — при планировании ремонтов и итоговых проверках.



## Вам повестка

*За последние полгода в регионах России были возбуждены несколько крупных уголовных дел, связанных с недобросовестным проведением капитальных ремонтов жилых домов.*

**Июнь 2009, республика Татарстан:** Выявлено 98 нарушений закона — в том числе случаи хищения бюджетных средств, выделенных на проведение капитальных ремонтов. Опротестовано шесть муниципальных правовых актов, предъявлено в суд одно заявление, возбуждено 20 дел об административных правонарушениях.

**Июль 2009, Ульяновская область:** Возбуждено уголовное дело по факту хищения бюджетных средств из Фонда содействия реформирования ЖКХ. Из 48 млн. рублей, выделенных для капитального ремонта объектов жилого фонда, похищено около 4 млн.

**Август 2009, Пермский край:** Возбуждено уголовное дело по факту завышения объемов работ и необоснованного применения расценок при проведении капитального ремонта кровли 18 многоквартирных домов на общую сумму около 8 млн. рублей.

**Октябрь 2009, Екатеринбург:** Возбуждены уголовные дела против нескольких управляющих компаний, связанные с нецелевым использованием средств, выделенных на капитальные ремонты.

## Комментарий «Контек-Софт»:

*Все вышеописанные ситуации, так или иначе, связаны с недостаточно грамотно подготовленной отчетностью по итогам проведенных ремонтных работ. Ведь если соответствующая документация понятна и прозрачна, ни у прокуратуры, ни у жильцов в принципе не возникнет вопросов, а тем более, каких-либо претензий к управляющей компании.*

*Как правило, при анализе отчетов затруднения вызывают проектно-сметные документации, составленные в простых программах типа Excel — такие файлы трудны для понимания, а, главное, могут содержать множество ошибок в расчетах. Поскольку инженер при составлении сметы не создает для каждого дома новый Excel файл, а исправляет данные в документе от предыдущего объекта. В этом случае одна ошибка может тянуться и видоизменяться на протяжении долгого времени и в итоге стоить управляющей компании государственного финансирования или даже «доброе имени» — как в приведенных выше примерах.*

# КОНСТРУКТИВНЫЕ СОБЫТИЯ

предприятия ЖКХ получают информационный конструктор для более эффективного строительства бизнеса

Компания «Контек-Софт» выпустила на рынок обновление системы управления предприятиями ЖКХ «Контек-Сити». В его основе — появление типовых конфигураций для предприятий различного размера и уровня развития. По задумке разработчиков, новая версия программы станет своего рода конструктором для строительства бизнеса любой компании и к тому же даст инструментарий для ее дальнейшего роста.

Разработчики «Контек-Софт» предложили предприятиям жилищно-коммунальной сферы более удобный и эффективный инструмент для автоматизации бизнес-процессов, выпустив на рынок типовые конфигурации существующего уже с 2005 г. программного комплекса «Контек-Сити», — для малого, среднего и крупного бизнеса.

Теперь среди линейки «Контек-Сити» и небольшая диспетчерская служба, и крупное холдинговое предприятие с территориально-распределенной структурой сможет найти свое решение, отвечающее именно его потребностям и возможностям, поскольку каждая конфигурация разработана с учетом специфики управления бизнесом конкретного уровня развития.

Конфигурации отличаются как набором функциональных модулей, так и внутренним наполнением тех модулей, которые используются во всех решениях. В тоже время по мере роста и разви-

тия компании, выбранное им решение может быть легко дополнено новыми возможностями.

Например, для небольших жилищных компаний разработана конфигурация «Контек-Сити. ТСЖ», позволяющая обрабатывать до 500 лицевого счетов жильцов, проводить 500 основных бухгалтерских операций и вести учет 3000 прописанных граждан.

По мере увеличения объема жилого фонда данный набор может быть расширен до конфигурации «Контек-Сити. УК» — за счет добавления модулей «Диспетчер» и «Жилой фонд», а также дополнительных по сравнению с решением «Контек-Сити. ТСЖ» функциональных возможностей модулей «Касса», «Квартплата» и «Паспортный стол». Решение «Контек-Сити. УК» дает возможность вести историю жилого фонда, выстраивать эффективные коммуникации с жильцами, осуществлять планирование и учет деятельности в стандартных разрезах,



моделировать сценарии развития.

По мнению разработчиков, появление типовых решений уже знакомого многим комплекса «Контек-Сити» значительно расширит возможности управления бизнес-процессами в сфере ЖКХ. Поскольку модульная система программы представляет своего рода информационный конструктор, с помощью

которого можно моделировать работу компании в соответствии с ее текущими потребностями. Возможность отслеживать полную информацию об обновлениях системы по мере роста предприятия является своего рода методологией развития бизнеса.

[Подробнее](#)



**КОНТЕКСИТИ**

программный комплекс для управления предприятиями  
жилищно-коммунальной сферы

**Посетите сайт**

[www.contek.ru/products/city](http://www.contek.ru/products/city)

**Задайте свои вопросы по e-mail:**

[sales\\_gkh@contek.ru](mailto:sales_gkh@contek.ru)

[support\\_gkh@contek.ru](mailto:support_gkh@contek.ru)

**Позвоните в службу продаж:**

(3822) 43-23-23

**Сайт компании  
«Контек-софт»**

[www.contek.ru](http://www.contek.ru)

**contek**  
S O F T