

Тема: «Направления автоматизации деятельности управляющих компаний, ТСЖ»

Цель: Изучить возможности и средства автоматизации деятельности управляющих компаний и ТСЖ.

План:

1. Задачи стоящие перед УК и ТСЖ.
2. Возможности программ автоматизирующих деятельность УК.
3. Обзор программных продуктов.
4. Сравнение программных продуктов.
5. Обзор сайта АО «НУК».

Автоматизация процессов повышает эффективность деятельности управляющей компании.

В настоящее время есть немало программ, помогающих эффективно управлять сферой ЖКХ, т.к. они могут оказать значительную поддержку деятельности управляющей компании.

Внедрение в ЖКХ процессов модернизации и автоматизирования делают управление прозрачным, простым и результативным. При этом выгода очевидна как для управляющей компании, так и для жильцов обслуживаемых домов.

Когда управляющая компания или ТСЖ (ЖСК) принимают с целью дальнейшего управления и обслуживания дом многоэтажного типа, они приступают к выполнению **следующих задач:**

- ✓ учет как жилого, так и нежилого фонда, а также собственников имущества;
- ✓ проведение различного рода начислений и расчетов;
- ✓ осуществление деятельности с лицевыми счетами собственников;
- ✓ построение взаимоотношений с поставщиками коммунальных услуг;
- ✓ ведение отчетности;
- ✓ взаимодействие с собственниками жилья;
- ✓ учет расходов по каждому взятому в управление дому;
- ✓ планирование бюджета;
- ✓ ведение кадрового учета;
- ✓ своевременная выплата заработной платы;
- ✓ планирование деятельности;

- ✓ материально-технический резерв;
 - ✓ своевременное осуществление поставок коммунальных услуг и т.
- д.

Как правило, многие управляющие компании – и ТСЖ, и ЖСК – состоят из работников существовавших ранее ЖЭКов, РЭУ, а также людей, которые впервые столкнулись с этим видом деятельности. Знающих и компетентных сотрудников в области ЖКХ, владеющих навыками управления, **крайне мало**.

Управляющим компаниям посильную помощь может оказать **внедрение в деятельность ЖКХ специализированных программ**, которые могут разрешить большую часть возникающих проблемных вопросов и задач. Эти программные продукты по перечню возможностей можно сопоставить с профессиональным бухгалтерским ПО.

Программы разработаны таким образом, что можно автоматизировать загрузку сведений о произведенных платежах за коммунальные услуги различных банков и платежных терминалов, а также можно интегрировать программное средство с интернет-сайтом ЖКХ (ТСЖ).

Благодаря внедрению в деятельность управляющих компаний подобного рода программного обеспечения собственники дома могут **самостоятельно через сайт УК отследить показания счетчиков, сделать заявку в аварийную службу, проконтролировать расходы денежных средств**, которые они ежемесячно выплачивают на капитальный ремонт дома.

С помощью такого умного подхода к управлению многоквартирными домами достигается доверие собственников к деятельности управляющей компании. Стоит также отметить прозрачность, открытость управления жилым и нежилым фондом, что в свою очередь ведет к **повышению качества** оказываемых потребителям коммунальных услуг.

Список задач, которые можно решить с помощью использования АС в сфере ЖКХ:

1. Увеличение эффективности диспетчеризации;
2. Оценка сведений об аппаратном состоянии МКД;
3. Удаленный менеджмент объектами ЖКХ;
4. Симуляция вариантов ситуаций;
5. Экономические расчеты;
6. Увеличение качества работы с собственниками;
7. Информационная поддержка органов муниципального управления;

8. Web-сервисы обмена и сбора данных;
9. Снижение затрат на обработку информации;
10. Уменьшение операционных рисков, которые связаны с вводом информации в различные программные продукты.

Автоматизированная система должна обеспечивать работу (программный функционал):

1. Рабочее место диспетчера.
2. Рабочее место мастера текущего ремонта.
3. Рабочее место специалиста планового отдела.
4. Рабочее место кладовщика.
5. Рабочее место работника договорного отдела.
6. Рабочее место секретаря.
7. Рабочее место бухгалтера.
8. Рабочее место сметчика.

Инфраструктура менеджмента жилищно-коммунального хозяйства направлена для выполнения работ не только в ТСЖ и ЖСК, но также и для автоматизации работы управляющих компаний, которые занимаются **эксплуатационным обслуживанием и эпидемиологическим содержанием МКД**.

В настоящий момент информационное обеспечение позволяет осуществлять мониторинг за состоянием объектов ЖКХ, проводить учёт расходования ресурсов, предоставить надлежащее кооперирование между потребителями и поставщиками услуг.

Своевременный мониторинг ситуации, основывающийся на информационном обеспечении, нужен для нахождения оптимального решения при составлении бюджета, составлении и исполнении инвестиционных проектов, учета платежей, диспетчеризации и контроля выполнения работ, проектирования регуляторно-правовых актов.

Потребителям услуг ЖКХ внедрение нового информационного обеспечения позволит регулировать и оптимизировать потребление ресурсов.

Обзор программных продуктов

1. MacroUnit ASMP

Данное программное обеспечение, разработанное компанией Macro Unit, с целью автоматизации деятельности управляющих компаний, товарищества собственников жилья.

Система позволяет автоматизировать функциональность управляющей компании, которая занимается бухгалтерскими начислениями, аудитом и составлением отчетов, осуществляет работы с приборами учета.

Основная функциональность данной системы:

1. Ведение нескольких лицевого счетов на одну квартиру;
2. Подомовой учёт;
3. Аудит приборов учёта;
4. Расчёт жилищно-коммунальных услуг;
5. Приём платежей;
6. Программное обеспечение работает по локальной сети, а также через интернет;
7. Разграничение полномочий между пользователями;
8. Интеграция с другими системами.

2. 1С: ВДГБ: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

Как расшифровывается ВДГБ, каждый решает для себя. «Все Для Главного Бухгалтера», «Возможности Для Государства и Бизнеса», «Вместе Достигнем Гораздо Большого»...

Основная функциональность данной системы:

1. Детализированный учёт информации о жильцах;
2. Детализированный учёт жилых и нежилых помещений;
3. Детализированный учёт паркинга;
4. Расчёт жилищно-коммунальных услуг;
5. Бухгалтерский и налоговый учёт;
6. Возможность интеграции с другими программами для выполнения экономических расчетов;

7. Управление ТСЖ;
8. Складской учёт материалов;
9. Управление аварийно-диспетчерской службой.

3. ПП "Эллис - квартплата для ТСЖ и ЖСК"

Данная система разработана в компании Эллис для обеспечения автоматизации бухгалтерских операций, начислению платежей, проведению расчетов между управляющей компанией и поставщиками услуг.

Основная функциональность данной системы:

1. Детализированный учёт информации о собственниках жилья;
2. Формирование и редакция созданных учётов;
3. Формирование списка должников;
4. Расширение системы путем включения в нее дополнительных модулей;
5. Расчёт жилищно-коммунальных услуг;
6. Справочное обслуживание населения с выдачей документов;
7. Учёт обслуживающих организаций;
8. Справочник видов работ;
9. Ведение технического паспорта зданий;
10. Аварийно – диспетчерская служба;
11. Приём платежей.

4. ИнфоКрафт: Формула ЖКХ + Бухгалтерия

Основная функциональность системы:

1. Бухгалтерский и налоговый учёт;
2. Детализированный учёт информации по собственникам недвижимости;
3. Детализированный учёт информации по объектам жилого фонда;
4. Ведение лицевых счетов;
5. Экономические расчёты по видам услуг.

6. Прием платежей за коммунальные услуги.
7. Регистрационный учёт граждан;
8. Формирование отчетности по должникам;
9. Интеграция с ГИС ЖКХ;

5. СКАУТ УМКД

Система включает в себя модули:

1. Подсистема учета жилого фонда.
2. Подсистема ведения договоров.
3. Подсистема «Теплоучёт».
4. Подсистема учета собственников и арендаторов помещений.
5. Подсистема учёта начислений.
6. Бухгалтерская подсистема.
7. Претензионная подсистема.
8. Диспетчерская подсистема.
9. Производственная подсистема.

Сравнение программных продуктов

На рынке программных продуктов огромное количество систем по автоматизации работы ЖКХ. Данные ПО имеют одно назначение, но отличаются предоставленной функциональностью и стоимостью.

Ниже приведена сравнительная характеристика изученных систем.

Таблица 1.1 Сравнительная характеристика ПП.

Функциональная возможность	Масго Unit	1С: ВДГБ	Эллис	Инфокрафт	СКАУТ
Учет по нескольким организациям	+	+	+	+	+
Разграничение прав доступа	+	+	+	+	+
Функционал ЖКХ	+	+	+	+	+
Учёт договоров	+	+	+	+	+
Техническое обслуживание и ремонт	-	+	-	-	+
Распределение заявок между ответственными мастерами	-	-	-	-	+
Контроль выполнения заявок	-	+	-	-	+
Списание материалов по видам работам	-	+	-	-	+
Учет оборудования	-	+	-	-	+
Управление ремонтами	-	+	-	-	+
Планирование производства	-	-	-	-	+

Обзор сайта АО «НУК»

Личный кабинет (ЛК) — персональная страница на сайте, на которой можно производить действия по заполнению сайта ценными и информативным материалом.

The screenshot shows the login interface for the 'Личный кабинет' (Personal Cabinet) on the website of AO 'NUK'. The header includes the company logo (a stylized 'P' in a circle) and the text 'Личный кабинет' and 'Руководство пользователя'. Below the header, there is a prompt: 'Введите имя пользователя и пароль или [зарегистрируйтесь](#)'. The login form consists of two input fields: 'Имя пользователя' (Username) and 'Пароль' (Password), with a 'Запомнить?' (Remember me?) checkbox. There are 'Войти' (Login) and 'забыли пароль?' (forgot password?) buttons. Below the form is a Google advertisement placeholder with the text 'Объявление закрыто Google' and buttons for 'Не показывать это объявление' and 'Почему это объявление?'. The footer contains copyright information: 'Информационный портал © 2008 - 2019 Все права защищены и охраняются законом. Ответственность за размещенную на портале информацию несут управляющие организации (по обслуживаемым ими многоквартирным домам)', logos for VISA, MasterCard, and МИР, and the text 'Сервис оплаты представлен НКО «Монета»(ООО)'. The page has a dark blue header and footer with white text.

ЛК абонента должен состоять из следующих компонентов:

Регистрация.

Данный процесс необходимо сделать простым, чтобы не вызывать осложнения у пользователя, а управляющая компания должна подтолкнуть к регистрации. В некоторых организациях нельзя пользоваться системой незарегистрированным пользователям – данный метод показывает насколько важен этот процесс.

Поводом для регистрации может послужить: например, возможность пользоваться всей представленной функциональностью. Основной страницей в ЛК принято делать страницу личных данных.

История платежей.

Управляющая компания должна хранить данные по всем транзакциям, которые совершил пользователь. На сайте для этого должна быть выделена отдельная вкладка, в которой представлен список всех платежей в хронологической последовательности. Каждая транзакция содержит информацию, в которой указана дата проведения оплаты, номер по которому его смогут идентифицировать сотрудники УК. Каждый платёж можно детализировать.

Социализация.

В ЛК можно реализовать функционал сообщений, также добавить элементы социальной сети. Нововведения будут стимулировать пользователей к

диалогу с управляющей компанией. Создавать новую социальную сеть не нужно, главной целью является - обратная связь.

Оплата.

Для реализации данного функционала можно воспользоваться готовыми системами платежей или реализовать свою. Выбирая первый вариант, нужно учитывать то, что данные системы взимают комиссию, обычно она не превышает 5-10% от общей суммы платежа.

Второй способ – привязка напрямую более трудоемкий, но при больших объемах данный метод оправдывает себя. Независимо от того какой способ был выбран обычно применяют API сервисов, таким образом для начала необходимо выбрать сервисы, ознакомиться со спецификацией подключения и внести их в техническое задание. Рекомендуется реализовать оплату напрямую, безналичный расчет (MasterCard, Maestro, Visa) и электронные кошельки (QIWI, Яндекс.Деньги, PayPal).

Личный кабинет Добавить лицевой счет
Здравствуйте, Руководство портала

Центр приема платежей
ООО "ГРЦ" г. Новороссийск

Разделы

- Главная
- Начисления
- Показания счетчиков
- Платежи
- Характеристики МКД
- Организации
- Обращения
- Заявки на платные услуги

Главная

Справка

В разделе отображены все Ваши лицевые счета и сумма долга (или переплаты) по каждому из них. Здесь же соответствующий раздел Личного кабинета для ввода показаний приборов учета, оплаты счетов, подачи обращений

Л/С № | АО "НУК"
Площадь помещения: . кв. м Тип: Частная |

Ввести показания | Скачать квитанцию | Оплатить | Подать обращение

Начисление "Жилищно-коммунальные услуги" за октябрь 2019

Услуга	Единица измерения	Тариф	Объем	К оплате на начало месяца	Начислено	Оплачено
--------	-------------------	-------	-------	---------------------------	-----------	----------