Открытие управляющей компании – это перспективное направление бизнеса в современных условиях. Данная ниша на рынке на текущий момент не полностью заполнена, поэтому здесь можно вполне успешно развиваться. Большинство домовладельцев стараются не вмешиваться в суть процесса управления многоквартирным домом, в том числе не стремятся напрямую общаться с многочисленными подрядчиками, которые предоставляют те или иные услуги.

К тому же жилищный фонд многоквартирных домов все время увеличивается. Именно поэтому УК в сфере ЖКХ –бизнес, который сможет обеспечить стабильную прибыль.

Главное в данном деле – это качественный бизнес план управляющей компании, который позволит предусмотреть все моменты данного бизнеса. Бизнес в сфере ЖКХ обязательно следует начинать с грамотного бизнес-плана. Вы даже можете составить его бесплатно, ориентируясь на представленные расчеты, как пример. Следует учесть все аспекты по открытию УК в сфере ЖКХ: регистрация предприятия, аренда, закупка оборудования, содержание персонала и тому подобное. Это позволит подсчитать общие затраты, прибыль, а также срок окупаемости вложений.

**Первые шаги**

**Шаг первый.** Первым делом следует определиться с домом или домами, которые Вы возьмете под опеку, создав УК. ЖКХ – сфера, где требуется обеспечение правильной эксплуатации дома, проведение текущего ремонта, вывоз мусора и тому подобное. Лучше всего создавать УК для управления новым домом. Простой пример: в старом доме хрущевской постройки нужно будет постоянно вести ремонт старых труб, электрики, отваливающейся штукатурки. В новом же доме эти недостатки будут сведены к минимуму. К тому же первые пять лет застройщик дает гарантию на дом. Поэтому следует заранее переговорить с разными застройщиками на предмет открытия УК. В результате Вам останется только организовать все этапы по управлению домом.

**Шаг второй.** Для открытия УК потребуется аренда офиса, а также подсобных помещений, где будет храниться оборудование, метла, швабры и тому подобное. Также сотрудники должны иметь возможность переодеваться.

**Шаг третий.** УК для действия в сфере ЖКХ должна быть зарегистрирована в порядке, которая соответствует правилам регистрации юридических лиц.

**Шаг четвертый.** Будет необходимо провести подготовительные мероприятия, которые связаны с агитационной работой, направленных на собственников помещений. Следует провести общее собрание с собственниками помещений по вопросам ЖКХ и созданию новой УК. Здесь нужно будет утвердить способ управления ЖКХ, в том числе форму проведения собрания.

**Шаг пятый.** В завершении нужно будет провести мероприятия подготовительного характера. Это подразумевает наем персонала, заключение договоров с поставщиками услуг, покупку оборудования, организацию бухгалтерского учета, построения управленческого учета, составление бухгалтерской отчетности и тому подобное.

**Бизнес-план**

Будем рассматривать открытие управляющей компании в новых домах с жилой площадью 18000 квадратных метров. Рекомендуется брать в управление не один дом, а несколько. Это позволит повысить эффективность бизнеса и рассчитывать на порядок большую прибыль.

Предварительно будет необходимо зарегистрировать УК в качестве ЗАО или ООО. Также потребуется ряд лицензий, которые позволят вести деятельность по управлению многоквартирными домами. Также нужно будет учесть, руководству УК по ЖКХ придется иметь дело с различными чиновниками и административными структурами по вопросам получения необходимых разрешений и документов.

Кроме этого нужно будет открыть счета для расчетов с собственниками и поставщиками услуг. Такой подход будет удобнее и собственникам и самой УК, так как уменьшается время по оплате услуг ЖКХ. Пример: многим проще заплатить с карточки онлайн, чем ходить и оплачивать наличными.

Наличие всей разрешительной документации в сфере ЖКХ позволит полностью удовлетворить запросы собственников жилья. Затраты на открытие юридического лица, организационные вопросы, лицензии, разрешения, согласования и тому подобное потребуют до 100 тысяч рублей.

**Итого:** 100000 рублей.

**Стоимость аренды**

Для ведения деятельности в ЖКХ, УК должна иметь офис, а также подсобные помещения. Идеальным вариантом будет офис на 40 квадратных метров, а также подсобные подвальные помещения примерно на 30 квадратных метров для размещения инструментов, специальной одежды и иного оборудования.

Офис управляющей компании рекомендуется разместить в одном из домов, который взят на обслуживание. Нужно будет оборудовать диспетчерскую, обеспечив установку необходимой оргтехники и телефонной линии с аппаратами. Стоимость аренды помещений в московской области составит в пределах 1000 рублей за квадратный метр с учетом аренды подвальных помещений. Также будет необходимо выполнить небольшой косметический ремонт.

**Для аренды и ремонта помещений понадобится:**

1. 70\*1000=70000 рублей – месячная аренда.
2. 70\*500=35000 рублей – стоимость ремонта.

**Итого:** 105000 рублей.

**Покупка оборудования**

Для плодотворной работы УК в сфере ЖКХ необходимо будет приобрести следующее оборудование:

1. Оргтехника (компьютеры, принтеры), телефоны (с учетом проводки телефонной линии), интернет, канцтовары и тому подобное – 100000 рублей;
2. Мебель, которая включает столы, стулья, шкафы, вешалки, сейф и тому подобное – 60000 рублей;
3. Инвентарь для работников в виде лопат, шлангов, тачек, сантехнического и электрического инструмента (для сантехников, дворников, электриков), а также расходные материалы для осуществления ими текущих работ — 140000 рублей.

**Итого:** 300000 рублей.

**Зарплата персонала**

Для обслуживания домов необходимо обеспечить работу диспетчеров, а также дежурных электриков и сантехников. Поэтому управляющей компании нужно будет иметь следующий штат:

1. Директор – 35000 рублей;
2. Главный инженер, который прекрасно разбирается в правилах технической эксплуатации жилых зданий – 30000 рублей;
3. Бухгалтер – 25000 рублей;
4. Диспетчер — 15000 рублей;
5. 2 сантехника — 20000 рублей. В сумме 40000 рублей;
6. 2 электрика — 20000 рублей. В сумме 40000 рублей;
7. 2 дворника — 15000 рублей. В сумме 30000 рублей;
8. Также потребуются услуги юриста. Однако в большинстве случаев они будут нужны при заключении договоров с поставщиками, а также собственниками помещений, то есть не очень часто. Поэтому лучше заключить договор с юридической конторой на обслуживание при необходимости. В сумме 10000 рублей в месяц.

**Итого:** 210000 рублей.

**Затраты на ЖКХ, налоги**

Стоимость услуг ЖКХ на небольшую площадь офиса будет незначительной. Ее даже можно включить на общедомовые нужды. Учитывая налоги, затраты составят около 10 тысяч рублей в месяц.

**Итого:** 10000 рублей.

**Создание сайта**

Для информирования собственников жилья, а также различных проверяющих органов не лишним будет создание сайта управляющей компании. Небольшой сайт обойдется в 10000 рублей, а также примерно в 3000 рублей в год на поддержку, оплату хостинга и домена.

**Итого:** 13000 рублей.

**Общие затраты, срок окупаемости**

Для открытия бизнеса управляющей компании нужно будет затратить следующую сумму:

100000+105000+300000+210000+10000+13000=738000 рублей.

Месячная рентабельность. Доходы управляющей компании будут определяться ежемесячными платежами собственников помещений. **Они будут включать:**

1. Платежи граждан за управление жилым помещением, а также коммунальные услуги;
2. Экономию по результатам деятельности управляющей компании, в том числе экономии на подрядчиках;
3. Платежи за дополнительные меры по улучшению условий проживания;
4. Штрафы и пени за несвоевременную оплату;
5. Платежи за выполнение услуг, которые не включены в перечень услуг по ремонту и содержанию.

**Основной строкой дохода за метр будет:**

1. Текущий ремонт – 5 рублей;
2. Содержание общего имущества – 9,5 рублей;
3. Управление домом – 1,1 рублей;
4. Уборка, чистка мусоропроводов, содержание лифтов, оплата общедомовых нужд и тому подобное. В сумме – 5 рублей.

**Итого:** 20,6 рублей. 20,6\*18000=370800 рублей.

Вычитая из этой суммы текущие расходы, рассчитываем прибыль:

370800-70000-210000-10000=80800 рублей.

Время окупаемости управляющей компании:

738000\80800=9,13 месяцев.

То есть понадобиться 9,2 месяца, чтобы окупить создание управляющей компании.

**Резюме:**

1. вложения – 738000 рублей.

2. период окупаемости – 9,13 месяцев.

3. среднемесячная прибыль — 80800 рублей.