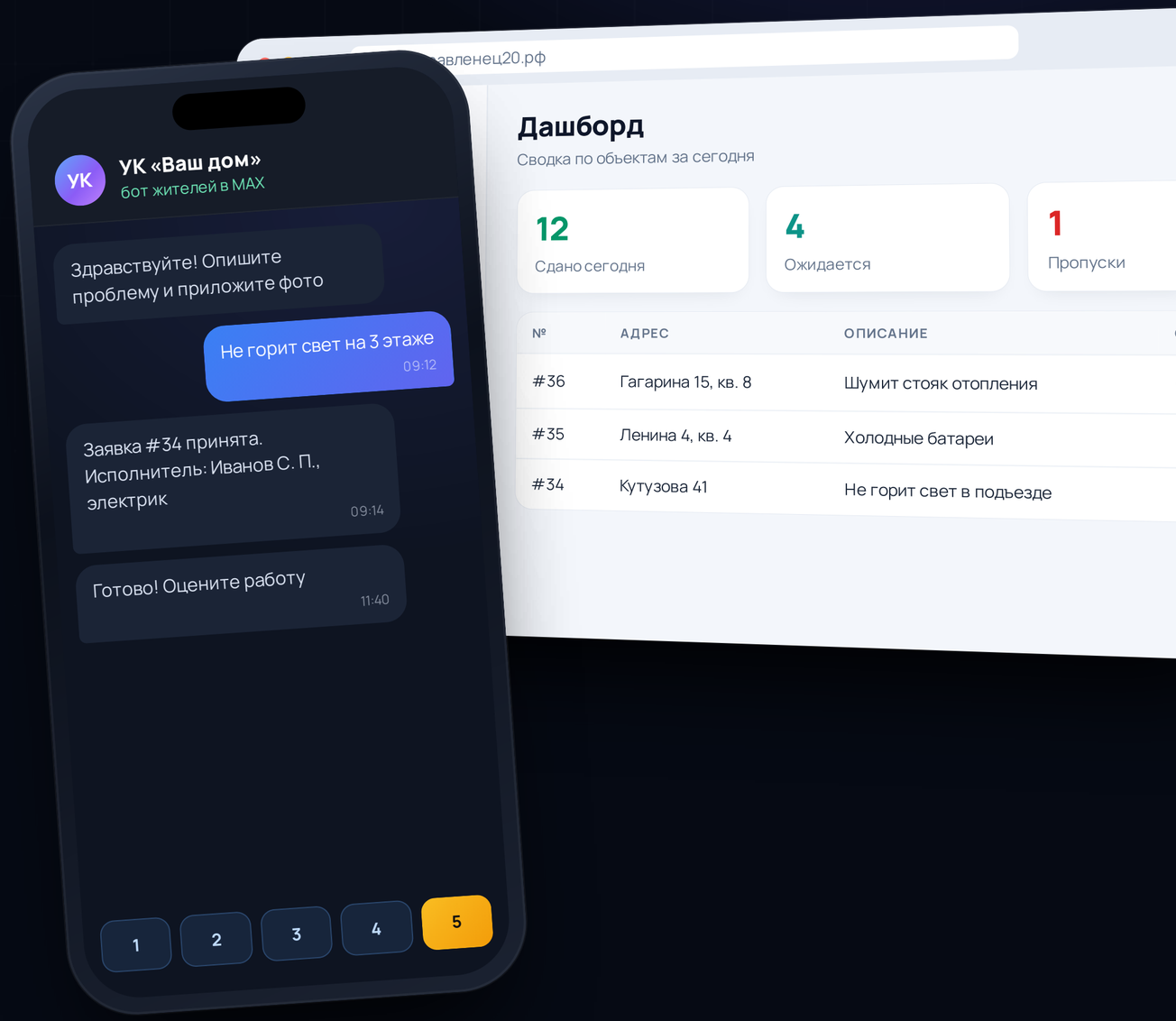
ЦИФРОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ УК

Управленец 2.0

Заявки жителей, работа сотрудников и контроль качества — в одной системе и в мессенджере MAX

- Бот жителей
- Бот сотрудников
- Кабинет руководителя



— С ЧЕМ СТАЛКИВАЕТСЯ КАЖДАЯ УК

Хаос в заявках стоит денег, нервов и репутации

Заявки теряются

Звонки, личные сообщения, домовые чаты. Нет единого списка — непонятно, что принято, кто назначен и что сделано.

Нет контроля работы

Уборка и обходы — на честном слове. Руководитель не видит, был ли сотрудник на объекте и в каком состоянии подъезд.

Жители не знают статус

Никто не сообщает, принята ли заявка и когда придут. Итог — повторные звонки, жалобы и претензии в ГЖИ.

Отчёты вручную

Сводки собираются из тетрадей и таблиц. На это уходят часы, а картины по домам и сотрудникам всё равно нет.

С 1 сентября 2026 года УК обязаны взаимодействовать с жителями через ГИС ЖКХ и национальный мессенджер MAX (529-ФЗ). Поток обращений в MAX будет только расти.

— РЕШЕНИЕ

Три инструмента — одна система

Всё связано между собой: заявка жителя сразу попадает в кабинет, исполнитель получает её в боте, а житель видит результат.

Бот жителей
в мессенджере MAX

- Регистрация по адресу и квартире
- Заявка текстом и с фото
- Уведомления о статусе и исполнителе
- Оценка качества работы

Кабинет руководителя
в браузере и с телефона

- Все заявки и их статусы
- Назначение исполнителей
- Приёмка фотоотчётов, штрафы
- Аналитика, графики, рассылки

Бот сотрудников
в мессенджере MAX

- Задания приходят в телефон
- Фотоотчёт «до» и «после»
- Закрытие заявки в пару нажатий
- Никаких новых приложений

— КАК ЭТО РАБОТАЕТ

Путь заявки — от сообщения жителя до оценки работы

ШАГ 1

Житель пишет

в бот УК в MAX. Адрес известен после регистрации — заявка сразу привязана к дому и квартире.

ШАГ 2

Заявка в кабинете

Диспетчер видит её в списке с фото и временем поступления. Ничего не теряется.

ШАГ 3

Назначение

Исполнитель получает задание в своём боте, житель — уведомление с именем и должностью специалиста.

ШАГ 4

Фотоотчёт

Сотрудник закрывает заявку фото «до» и «после». Статус меняется автоматически.

ШАГ 5

Приёмка и оценка

Руководитель принимает работу, житель получает уведомление и ставит оценку.

На каждом шаге: ✓ время и исполнитель фиксируются ✓ житель получает уведомление ✓ история сохраняется в журнале

— ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Бот УК в MAX — без приложений и звонков

Жителю не нужно ничего устанавливать: MAX уже есть в телефоне. Нашёл бота УК, нажал «Начать» — и можно оставлять заявки.

Регистрация по адресу

Житель указывает дом и квартиру, УК подтверждает — заявки приходят только от своих.

Заявка с фото

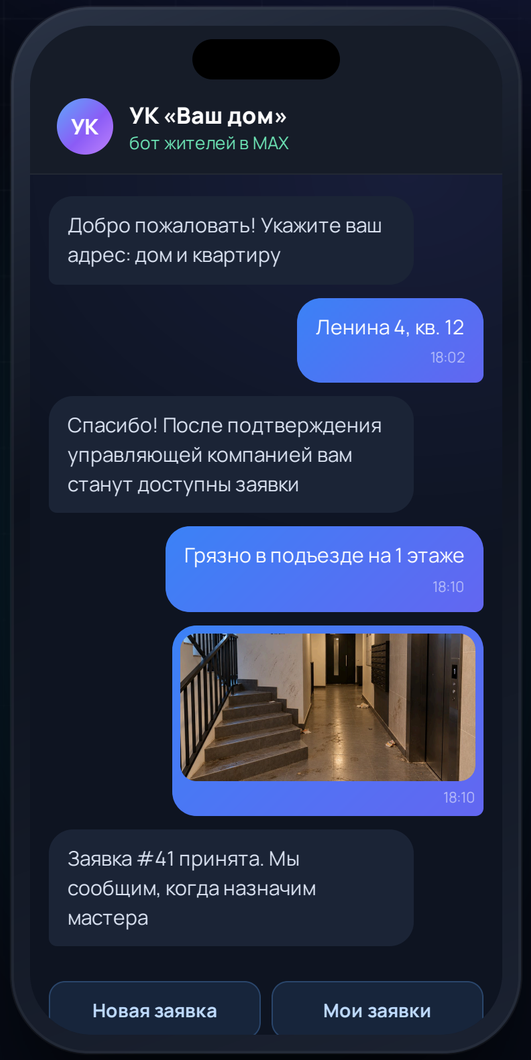
Описание и фотографии в одном сообщении. Не нужно звонить и объяснять.

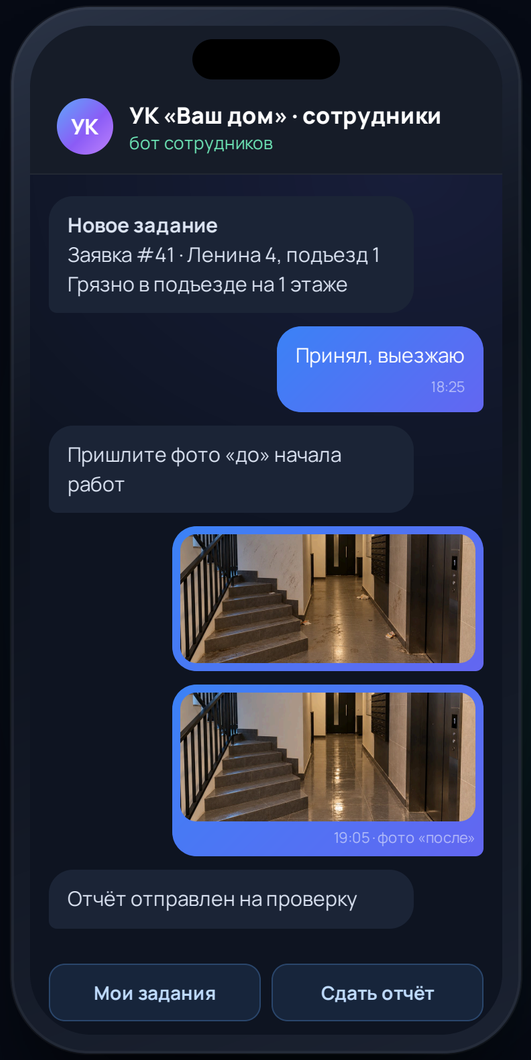
Уведомления

Приняли, назначили мастера, выполнили — житель узнаёт сам, без звонков в УК.

Оценка работы

После выполнения житель ставит оценку. Руководитель видит средний балл.





— ДЛЯ СОТРУДНИКОВ

Исполнитель получает задание — и сдаёт отчёт с фото

Всё в телефоне

Задания, адреса и описание приходят в MAX — там же, где сотрудник и так общается.

Фото «до» и «после»

Отчёт сдаётся с фотографиями — руководитель видит реальное состояние объекта.

Время фиксируется

Когда принял, когда сдал — всё с отметкой времени. Пропуски видны сразу.

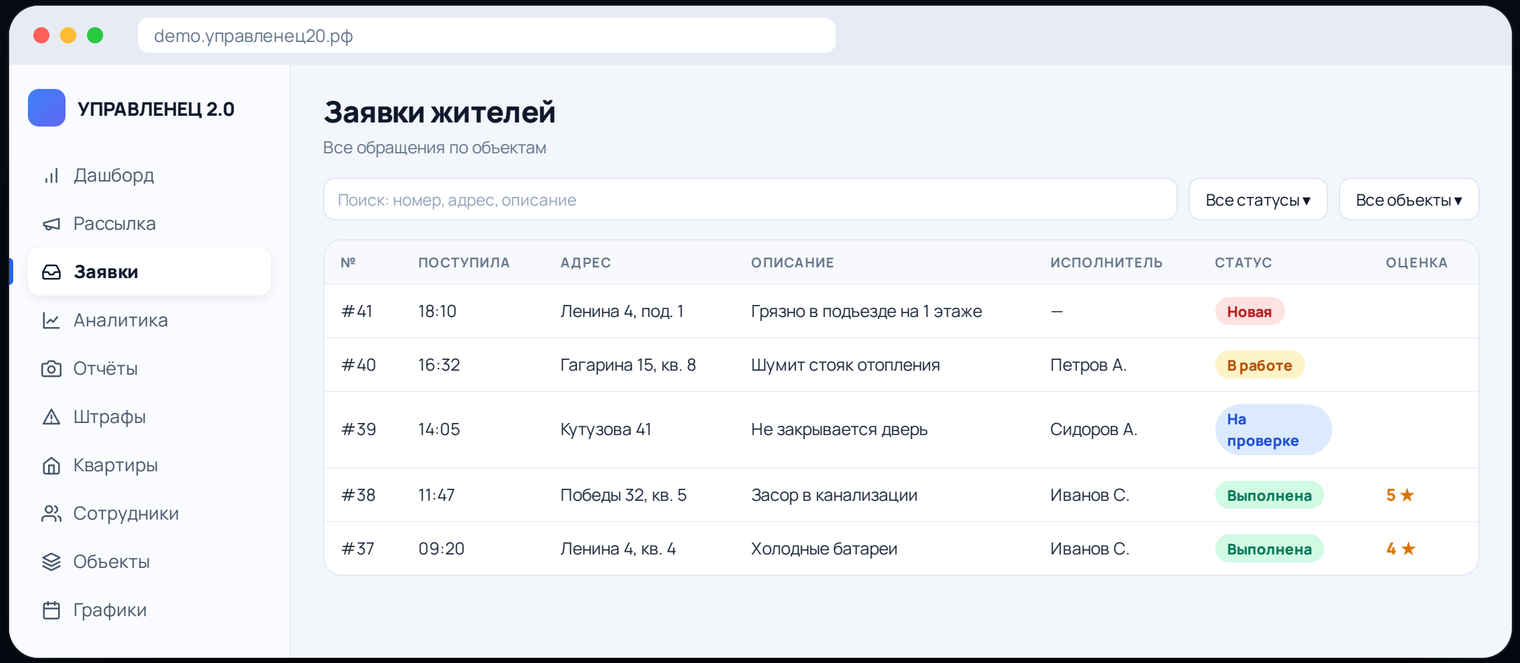
Русский и узбекский

Бот говорит на языке сотрудника. Кнопки вместо форм — освоить можно за пару минут.

— ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ И ДИСПЕТЧЕРА

Все заявки на одном экране

- Фильтры по статусу, объекту, исполнителю и периоду
- Назначение исполнителя в один клик
- Сколько висит каждая заявка — видно сразу
- Оценки жителей по каждой выполненной работе
- Журнал событий: кто, что и когда сделал



Работает и с телефона

— КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

Фотоотчёты «до» и «после» — видно, что работа сделана

Уборка подъезда · Гагарина 15

Иванов Сергей Петрович · сдан в 11:33

На проверке

ДО



ПОСЛЕ



✓ Принять | ✕ Не принять | ⚠ Штраф

Приёмка работы

Принять, вернуть на доработку с комментарием или назначить штраф.

Пропуски видны сразу

Если отчёт по графику не сдан, программа сама отмечает пропуск.

Штрафы по делу

История нарушений по каждому сотруднику и выгрузка в Excel.

— ПЛАНИРОВАНИЕ

Работа по графику, а не «когда получится»

Графики работ

Кто, где и когда работает: сотрудник, должность, объект, дни и время. Отчёты ожидаются строго по графику.

Планировщик задач

Плановые работы — обрезка деревьев, мойка фасада, ремонт площадки: сроки, исполнители, статусы «в плане», «в работе», «просрочено».

Задачи «на потом»

Дополнительные поручения с приоритетом, исполнителем и объектом — ничего не забудется.

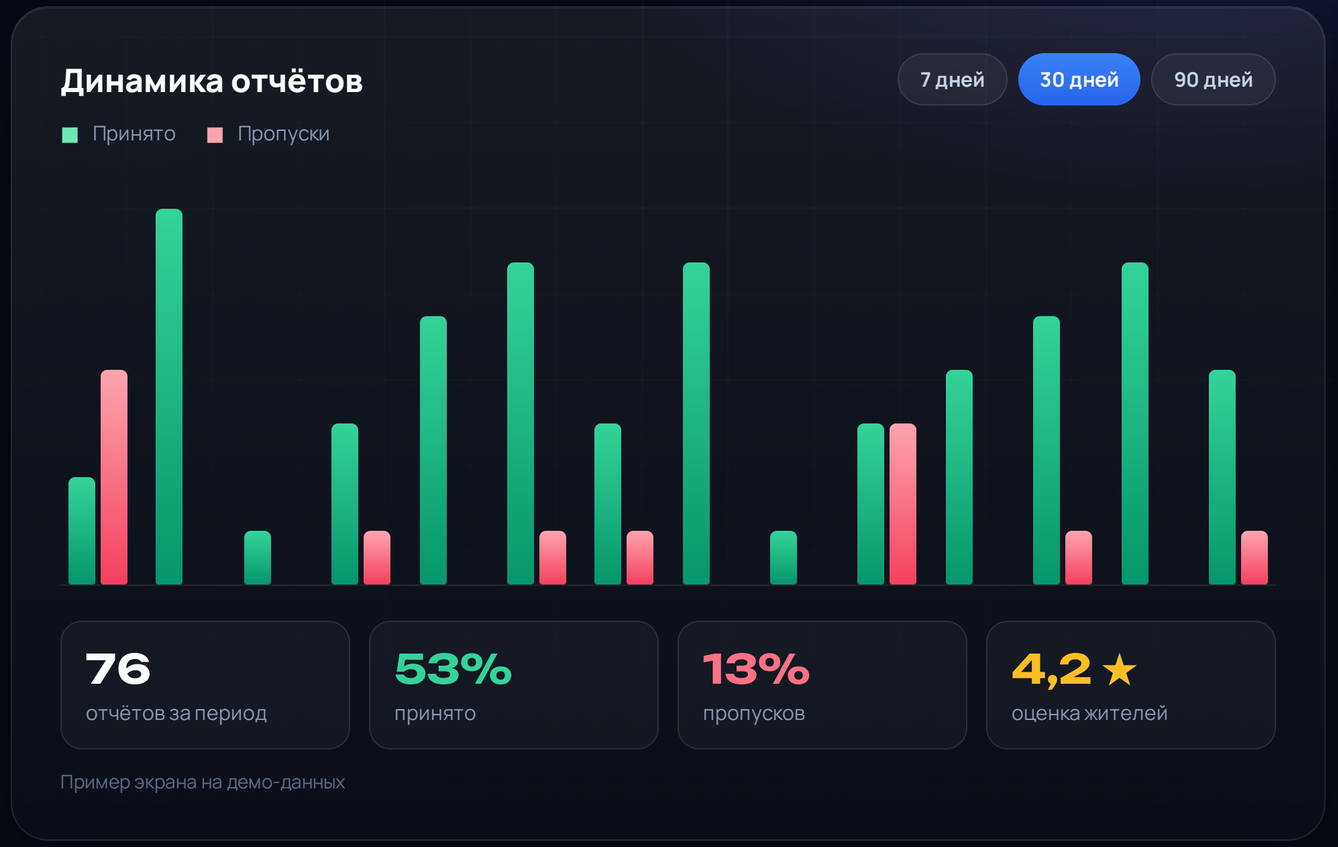
Файлы объектов

Документы и материалы по каждому дому хранятся в карточке объекта.

— АНАЛИТИКА

Цифры по домам и сотрудникам — без ручных сводок

- Сдано, принято, пропущено — за 7, 30 или 90 дней
- Заявки жителей: сколько поступило и закрыто
- Средняя оценка жителей
- Выгрузка отчётов и штрафов в Excel за любой период



Пример экрана на демо-данных

— СВЯЗЬ С ЖИТЕЛЯМИ

Сообщить всему дому — за минуту, а не обходом по этажам

Рассылки по группам

Объявления в домовые группы MAX: отключение воды, работы во дворе, собрания. С фото, по выбранным группам.

Новости УК

Публикация новостей для жителей — одним действием из кабинета.

Голосования

Опросы жителей в MAX: быстро узнать мнение дома по важному вопросу.

Бот УК добавляется в домовые группы MAX — они появляются в кабинете автоматически.

— ЗАКОН И MAX

С 1 сентября 2026 года — работа с жителями через MAX

Что изменилось

- **529-ФЗ от 29.12.2025:** УК, ТСЖ и ЖСК обеспечивают взаимодействие с собственниками через ГИС ЖКХ и мессенджер MAX
- Официальные обращения — через чат-бот ГИС ЖКХ в MAX
- Правила домовых чатов — приказ Минстроя № 856/пр

Чем помогает «Управленец 2.0»

- Жители уже в MAX — бот УК там же, привычно и без приложений
- Каждая заявка доведена до результата и зафиксирована
- Рассылки в домовые группы MAX из кабинета

Важно: бот УК — инструмент ежедневной работы и не заменяет ГИС ЖКХ для юридически значимых обращений. Эти каналы дополняют друг друга. Материал носит информационный характер.

— НАДЁЖНОСТЬ

Ваши данные — под защитой

Данные в России

Система работает на серверах в РФ. Доступ — по защищённому соединению HTTPS.

Свой сервер и домен

В тарифе «Про / White Label» — выделенный сервер, ваш бренд и адрес. Данные не смешиваются с другими компаниями.

Резервное копирование

База и фотоотчёты сохраняются в резервные копии — работу не потерять.

Защищённый вход

Пароль и защита от подбора: после нескольких неудачных попыток вход временно блокируется.

С компьютера и телефона

Кабинет адаптирован под смартфон: управлять можно из любого места. Светлая и тёмная тема.

Поддержка и обновления

Обучение при запуске, помощь и развитие системы от команды разработчика.

— БЫЛО / СТАЛО

Что меняется в работе УК

ПРОЦЕСС	БЕЗ СИСТЕМЫ	С «УПРАВЛЕНЦЕМ 2.0»
Приём заявок	✕ Звонки, личка, чаты — теряются	✓ Единый список, у каждой заявки номер и статус
Назначение	✕ Устно или по телефону	✓ Исполнитель получает задание в MAX
Контроль работы	✕ На доверии	✓ Фото «до» и «после», время сдачи
Информирование жителей	✕ Житель звонит и уточняет сам	✓ Автоматические уведомления о статусе
Качество	✕ Узнаёте из жалоб	✓ Оценка жителя после каждой работы
Отчётность	✕ Сводки вручную	✓ Аналитика и выгрузка в Excel
Объявления	✕ Листовки на подъездах	✓ Рассылка в домовые группы MAX

— РЕАЛЬНЫЙ КЕЙС ВНЕДРЕНИЯ

Управляющая компания: 20 домов, 22 сотрудника

ДО

Бумажные журналы, контроль по телефону и устные отчёты. Руководитель часами обзванивал сотрудников и не видел реальной картины по объектам.

ПОСЛЕ

Весь цикл — от задачи до принятого фотоотчёта — занимает минуты. Состояние всех объектов видно на дашборде, доказательная база работ сохраняется автоматически.

> “
>
> Теперь я вижу, кто где работает и что сделано — прямо с телефона. Количество жалоб жителей снизилось. Появился реальный контроль, а не иллюзия контроля.
>
> — Руководитель управляющей компании

20

объектов под контролем в реальном времени

22

сотрудника работают через бот каждый день

300+

фотоотчётов за первый месяц — без бумаг

0

потерянных заявок с момента запуска

— ПОДКЛЮЧЕНИЕ

Запуск под ключ за 5 дней — всё настраиваем мы

1

Демонстрация

Показываем систему на демо-данных и отвечаем на вопросы.

2

Настройка системы

Разворачиваем систему для вашей УК, в тарифе «Про» — на вашем домене.

3

Дома и сотрудники

Заносим объекты, квартиры, сотрудников и графики работ.

4

Боты в MAX

Подключаем ботов жителей и сотрудников, добавляем в домовые группы.

5

Обучение и запуск

Показываем диспетчерам и сотрудникам, как работать. Запускаем.

Жителям и сотрудникам не нужно устанавливать приложения — только MAX, который уже есть в телефоне.

— СТОИМОСТЬ

Тарифы

Бизнес

до 10 объектов · до 20 сотрудников

9 900 ₽ в месяц

- ✓ Фотоотчёты «до» и «после» через бот
- ✓ Заявки жителей 24/7 и канбан-доска
- ✓ Аналитика и рейтинг сотрудников
- ✓ Бот сотрудников на русском и узбекском
- ✓ Дашборд в реальном времени
- ✓ Планировщик задач
- ✓ Новости, объявления и опросы жителей
- ✓ Штрафы, журнал событий, экспорт в Excel

Рекомендуем

Про / White Label

без ограничений по объектам и сотрудникам

от 24 900 ₽ в месяц

- ✓ Всё из тарифа «Бизнес»
- ✓ Детальная аналитика по объектам и сотрудникам
- ✓ Ваш бренд и домен, выделенный сервер в РФ
- ✓ Доработки под ваши задачи, API по запросу
- ✓ SLA 99,9% и обучение команды
- ✓ ППР — плановые работы по расписанию
- ✓ Оценка качества жителями
- ✓ Резервное копирование данных
- ✓ Персональный менеджер и поддержка 24/7

— ЧАСТЫЕ ВОПРОСЫ

Отвечаем заранее

? Жителям нужно устанавливать приложение?

Нет. Бот работает в MAX — национальном мессенджере, который у жителей уже есть.

? Сотрудники разберутся?

Да. Бот — это кнопки и фото с камеры. Обучение занимает несколько минут.

? Заменяет ли бот ГИС ЖКХ?

Нет, он дополняет её: ГИС ЖКХ — для юридически значимых обращений, бот — для ежедневной работы с заявками.

? Где хранятся наши данные?

На серверах в России. В тарифе «Про / White Label» — на выделенном сервере вашей УК с резервным копированием.

? Можно управлять с телефона?

Да. Кабинет адаптирован под смартфон: заявки, отчёты, назначения — всё доступно на ходу.

? Можно посмотреть систему до покупки?

Да. Проведём демонстрацию — 30 минут, без обязательств — и ответим на вопросы по вашей УК.

— ДАВАЙТЕ НАЧНЁМ

Покажем систему на примере вашей УК

Демонстрация — 30 минут и ни к чему не обязывает. Ответим на вопросы и рассчитаем подключение под количество ваших домов.

8 929 404-94-04
звонок · MAX · Telegram

tevstudio27@yandex.ru

управленец20.рф

Разработчик — студия TEVSTUDIO, Хабаровск

