Материалы VIII Международной очно-заочной научно-практической конференции «Проблемы и перспективы современного образования: практика вуза и школы», Часть 2, 2024, №3 (90).

Информационно-коммуникационные технологии в педагогическом образовании, 2024. № 3 (90). *infed.ru*

УДК 331.108

Е. В. Белова

E. V. Belova

Белова Елена Владимировна, зам. ген. директора, ООО «Текущий ремонт», г. Новокузнецк, Россия.

Belova Elena Vladimirovna, Deputy General Director, LLC «Current Repair», Novokuznetsk, Russia

СОВРЕМЕННЫЕ ПОТРЕБНОСТИ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МКД

MODERN NEEDS FOR ENSURING INTERACTION IN THE MANAGEMENT SYSTEM OF THE COMMON PROPERTY OF THE MCD

Аннотация. *В статье представлены результаты исследования вопроса обеспечения продуктивного взаимодействия в сфере управления МКД. Предложены пути решения вопроса о повышении уровня знаний и компетенций старших домов в целях совершенствования процесса управления МКД и повышения уровня его эффективности.*

Annotation. *The article presents the results of a study on the issue of ensuring productive interaction in the field of management of the MCD. The ways of solving the issue of increasing the level of knowledge and competencies of senior houses in order to improve the management process of the ICM and increase its effectiveness are proposed.*

Ключевые слова: *взаимодействие, собственник, управляющий, обучение, программы обучения, управление, МКД.*

Keywords: *interaction, owner, manager, training, training programs, management, MCD.*

Многоквартирный жилой дом является не только единицей учета жилищного фонда территорий, но и сложной системой множества взаимодействующих [1] в реальном времени подсистем.

Кроме технических коммуникаций и социальных сообществ, система МКД создает определенное количество различной документации: договоры (управления, поставки коммунальных ресурсов, утилизации отходов, страхования имущества, экспертной оценки, возмездного пользования и так далее), документы по общим собраниям собственников помещений, технические, эксплуатационные, финансовые, правовые (технический паспорт здания, паспорт энергетической эффективности систем электроснабжения, паспорта готовности к отопительному сезону, паспорта общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, копия кадастрового плана придомовой территории, утвержденные проекты перепланировки и благоустройства придомовой территории и помещений, отчеты о выполненных работах по текущему ремонту и содержанию, отчеты о состоянии лицевого счета МКД, копии судебных исков о защите прав и имущества собственников помещений МКД, копии рекомендаций и предписаний контрольно-надзорных органов) и прочие сопутствующие жизнедеятельности МКД документы.

Каждая такая система, имея собственные правила и установленные законодательством нормы функционирования [4], обеспечивает комфортное и безопасное проживание граждан только во взаимодействии с остальными элементами и системами МКД.

Для обеспечения конструктивной сохранности зданий и поддержания установленных условий для проживания существуют управляющие организации. Контролируя техническое, финансовое и правовое состояние дома, сотрудники организаций находятся в постоянном прямом контакте со своими клиентами – собственниками помещений.

Количество квартир в одном доме может варьироваться от 6-8 до 500-1000. По данным Государственной Информационной Системы «ЖКХ»: в Кузбассе собственники 12 653 КД заключили договоры управления с 486-ю управляющими организациями. В среднем, на управление одной компании приходится около двадцати шести МКД [5].

Стоит отметить, что высокая сложность работы в данной сфере определяет более контрастные реальные значения: небольшая часть управляющих организаций обслуживает не более десяти МКД, имея в штате минимальный административно-управленческий персонал и прибегая к услугам подрядчиков. Основной массой жилого фонда управляют крупные организации, имеющие полный штат требуемых специалистов – от производственных работников, инженеров, администраторов, экономистов, юристов, бухгалтеров до сотрудников с очень узкой профессиональной специализацией (специалист по обслуживанию и ремонту электронных систем общедомовых приборов учета, специалист по обеспечению процесса капитального ремонта и так далее).

Система взаимодействия УО и собственников – важнейшая в обеспечении качественного содержания домов. Для того, чтобы выполнять свою работу и обеспечивать такое взаимодействие, каждый сотрудник УО должен быть компетентен в вопросах жилищного (и не только) законодательства, готов всегда дать верный ответ или объяснить собственнику необходимость выполнения тех или иных действий в отношении общего имущества МКД.

В нормативно-правовую базу, регламентирующую управление и обслуживание общего имущества МКД входит около 86 документов. В той или иной степени знать их все должен каждый сотрудник УО (для компетентного взаимодействия с собственниками).

Кроме того, основная часть специальностей штата должна иметь соответствующее профессиональное образование [4], не включающее знание указанных нормативно-правовых актов.

Специальные знания в сфере жилищного хозяйства сотрудники получают, как правило, в процессе работы – как профессиональный опыт.

Вторым лицом в системе взаимодействия УО и МКД являются Председатели советов МКД (уполномоченные представители собственников).

Согласно ст.161.1 ЖК РФ эти люди определяют план работ по ремонту общего имущества, контролируют ход и результат таких работ, а также процесса содержания (эксплуатации) МКД, его финансовое и правовое состояние. Для того, чтобы выполнять такие обязанности, председатель совета МКД должен быть не менее компетентен, чем сотрудники УО.

Председатели подотчетны совету и общему собранию собственников помещений. В соответствии со ст. 420 НК РФ, а также письмом от 10 ноября 2023 г. N 03-15-05/107294 Министерства Финансов РФ у председателя совета МКД возникают трудовые отношения с собственниками помещений.

И даже отсутствие трудового договора (который заменяется внутренним НПА каждого МКД – Положение о совете и председателе МКД) не отменяет потребности в специальном образовании для такого выборного лица.

Наличие набора специальных знаний в сфере управления собственным имуществом у председателей советов МКД, председателей ТСЖ и членов правлений и советов не только позволит им более качественно и легко выполнять свои функции: контролировать работы и отчетность управляющей организации, формировать планы работ в соответствии с реальными потребностями здания, вести диалог с ресурсоснабжающими организациями (о качестве и сроках предоставления коммунальных услуг), но и создаст полноценный диалог между указанными представителями собственников и сотрудниками управляющих организаций. Что, в свою очередь, позволит управляющим организациям выполнять первоочередные работы [4] на общем имуществе МКД и наиболее рационально расходовать собранные собственниками средства.

Для получения комплексного и полного объема знаний по управлению общим имуществом МКД существуют образовательные программы [1, 2, 3, 4] по специальностям: «Экономика и управление городским хозяйством», «Экономика жилищно-коммунального комплекса», «Техническая эксплуатация объектов ЖКХ и городской инфраструктуры» и т.д.

Такого рода программы относятся к программам бакалавриата и специалитета, а значит, их изучение требует большого количества времени и по этой причине часто недоступно работающему гражданину. Кроме того, стоимость обучения слишком велика для председателей советов МКД, являющихся лицами, достигшими пенсионного возраста.

Это существенная проблема: с одной стороны, недостаток финансовых и прочих ресурсов у председателей советов МКД. С другой стороны, реальная потребность в получении специальных знаний для выполнения своих функций.

Наилучшим решением проблемы является создание программы дополнительного образования по управлению МКД [2, 3]. Это основной способ профессионального развития для граждан, осуществляющих важную деятельность в жилищном и коммунальном хозяйстве, но характеризующих ее для себя лично, как дополнительный, не основной род деятельности.

Существующие в данное время программы предлагаются в режиме онлайн. Но, несмотря на все преимущества дистанционного обучения, специфика сферы управления МКД такова, что этот формат уступает в форме обучения с непосредственным контактом преподавателя-теоретика, преподавателя-практика и обучающегося. Кроме того, многие организации, предоставляющие подобные образовательные услуги, не имеют соответствующего образовательного статуса.

Решение поставленной задачи по обеспечению профессионального уровня председателей советов МКД видится в формировании партнерства: между участниками образовательной среды (образовательные организации, УО, органы власти, некоммерческие объединения, сообщества и граждане председатели советов) [2, 3]. В рамках партнерства возможен активный обмен актуальной информацией о развитии сферы управления, жилищного законодательства, опыта во взаимодействии и профессиональной деятельности. Результатами партнерства может стать не только равномерное и полноценное развитие всей отрасли управления общим имуществом МКД, но и формирование образовательных программ, непосредственно отвечающих потребностям граждан (в лице председателей), работодателей (в лице собственников помещений и управляющих организаций), муниципальных и региональных администраций (в вопросах создания и поддержки социально-экономических аспектов местного самоуправления).

Таким образом, предложенная форма взаимодействия в рамках профессионально-образовательной задачи позволит реализовать взаимодействие на новом, более продуктивном уровне и создать эффективную систему управления жилищным фондом, сохранить его и обеспечить максимально комфортные и безопасные условия проживания граждан.

Список литературы

1. Нефедов, В. А. Практические аспекты формирования профессиональных компетенций выпускников вузов в сфере жилищно-коммунального хозяйства РФ при управлении МКД / В. А. Нефедов, П. А. Протасов – Текст : непосредственный. // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: Материалы XI Международной научно-практической конференции. В 2-х частях, Томск, 02-04 марта 2021 года ; под ред. Т. Ю. Овсянниковой, И. Р. Салагор. – Ч. 2. – Томск: Томский государственный

архитектурно-строительный университет, 2021. – С. 637-641.
2. Ганченко, Д. Н. Жилищно-коммунальное хозяйство региона: сетевое взаимодействие и эффекты / Д. Н. Ганченко, Н. А. Симченко. – Симферополь : ПОЛИПРИНТ, 2018. – 200 с. – Текст : непосредственный.
3. Ганченко, Д. Н. К вопросу о профессионализме в сфере жилищно-коммунальных услуг / Д. Н. Ганченко. – Текст : непосредственный. // Фундаментальные исследования, 2016. – № 12-3. – С. 600-606.
4. Ганченко, Д. Н. Генезис системы управления в жилищно-коммунальной сфере / Д. Н. Ганченко. – Текст : непосредственный. // Научное обозрение, 2015. – № 15. – С. 370-378.
5. Размещение информации о многоквартирных домах в разрезе способов управления // ГИС ЖКХ : [сайт]. – URL : https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method (дата обращения : 30.01.2023). – Текст : электронный.

© Белова Е. В., 2024