

Информационно-коммуникационные технологии в педагогическом образовании.
<http://infed.ru>

УДК 331.108

Е. В. Белова

E. V. Belova

Белова Елена Владимировна, заместитель генерального директора, ООО «Текущий ремонт», г. Новокузнецк, Россия.

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

ОСОБЕННОСТИ КАДРОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И СОВРЕМЕННЫЕ ПОТРЕБНОСТИ РАБОТОДАТЕЛЯ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД

FEATURES OF STAFFING AND MODERN NEEDS OF THE EMPLOYER IN THE MANAGEMENT OF AN APARTMENT BUILDING

Аннотация. В статье структурированы причины дефицита профессиональных кадров в области управления МКД. Представлены возможные пути нейтрализации их действия. Предложены рекомендации для решения вопроса кадрового обеспечения и повышения профессионального уровня в условиях ограниченности ресурсов.

Annotation. The article structures the reasons for the shortage of professional personnel in the management of an apartment building. Possible ways of neutralizing their action are presented. Recommendations are proposed to address the issue of staffing and professional development in conditions of limited resources.

Ключевые слова: управление, многоквартирный дом, кадры, профессиональный уровень.

Keywords: management, apartment building, personnel, professional level.

Многоквартирный жилой дом (далее – МКД) является не только единицей учета жилищного фонда территории, но и сложной системой множества взаимодействующих в реальном времени подсистем. Кроме технических систем и жителей 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 (протоколы, уведомления о проведении, реестры оповещенных, реестры участников, решения собственников, уведомления о решении), техническая, эксплуатационная и финансовая документация МКД (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, планы текущего ремонта, отчеты о выполненных работах по текущему ремонту и содержанию, отчеты о состоянии лицевого счета МКД, копии судебных исков о защите прав и имущества собственников МКД, копии рекомендаций, предостережений и предписаний контрольно-надзорных органов) и прочие сопутствующие жизнедеятельности МКД документы. Каждая такая система, имея собственные правила и нормы функционирования, обеспечивает комфортное и безопасное проживание граждан только во взаимодействии с остальными элементами и системами МКД.

Для обеспечения конструктивной сохранности жилых зданий и поддержания установленных условий для проживания существуют управляющие компании (далее – УК). Они контролируют техническое, финансовое, правовое состояние жилищного фонда и приводят эти показатели в соответствие с нормами законодательства. Выполняя непосредственные действия с общим имуществом МКД, УК (и их сотрудники) находятся в постоянном прямом контакте со своими клиентами – собственниками помещений.

Система взаимодействия УК и собственников помещений МКД – важнейшая в обеспечении качественного содержания таких домов. Для того, чтобы обеспечивать такое взаимодействие в полной мере, каждый сотрудник УК должен быть компетентен в вопросах жилищного законодательства, всегда готов дать верный (в рамках закона) ответ или объяснить собственнику необходимость выполнения тех или иных работ (услуг) в отношении общего имущества, входящего в состав МКД.

Количество квартир в одном доме может варьироваться от 6-8 до 500-1000. По данным Государственной Информационной Системы «ЖКХ»: в Кузбассе собственники 12653 МКД заключили договоры управления с 486-ю УК. В среднем, на управление одной компании приходится около двадцати шести МКД [4].

Стоит отметить, что высокая сложность работы в данной сфере определяет более контрастные реальные значения: большая часть УК обслуживает не больше десяти МКД, имея в штате только минимальный административно-управленческий персонал и прибегая к услугам сторонних организаций (УК застройщиков, изменившие форму организационно-правовой деятельности ТСЖ и т.д.), а основной массой жилого фонда управляют крупные организации, имеющие полный штат требуемых специалистов – от производственных рабочих, инженеров, администраторов, юристов до сотрудников с очень узкой специализацией (например, специалист по обслуживанию и ремонту электронных устройств общедомовых приборов учета).

Организация, осуществляющая управление общим имуществом МКД, обязана руководствоваться в своей деятельности законодательством РФ. Почти все сферы применения права, так или иначе, участвуют в процессе управления и эксплуатации общим имуществом МКД. В минимальный перечень нормативно-правовых актов, которые так или иначе определяют правила управления общим имуществом МКД, входит около восьмидесяти шести документов.

Учитывая социальную специфику деятельности и постоянное взаимодействие с многочисленными клиентами, основными нормами законодательства в жилищной сфере должен владеть каждый сотрудник УК.

При этом, нормативно-правовые акты трудового законодательства РФ определяют обязательным собственное профессиональное образование: инженеры-электрики (код ОКЗ 2151.1), слесари-сантехники и слесари-трубопроводчики (код ОКЗ 7126.6), сварщики и газорезчики (код ОКЗ 7212.01), Плотники и столяры (код ОКЗ 7115.5), штукатуры (код ОКЗ 7123.5), кровельщики (код ОКЗ 7121.8), водители грузового транспорта (код ОКЗ 8332.9), операторы (машинисты) кранов, подъемников и аналогичного оборудования (код ОКЗ 8343.5), уборщики территорий (дворники) и подобные работники (код ОКЗ 9613.3) и прочие.

Также специальное профессиональное образование, не включающее знания основных нормативно-правовых актов в сфере управления недвижимым имуществом, должны иметь: бухгалтеры, делопроизводители, инженеры-сметчики, инженеры-строители, специалисты по обеспечению информационной безопасности, инженеры-нормировщики, экономисты и так далее.

Юристу, окончившему высшее учебное заведение по специальности «Юриспруденция» необходимо (в среднем) 5-7 лет для того, чтобы (с помощью собственной и заимствованной практики) получить достаточно высокую квалификацию. Это обусловлено не только (и не столько) количеством нормативно-правовых актов в сфере управления общим имуществом МКД, сколько частотой вносимых в них изменений и весьма неоднозначной судебной практикой по многим спорным вопросам, возникающим в процессе применения этих актов.

Основные знания и навыки в сфере управления МКД позволяют получить образовательные программы по специальностям: «Экономика и управление городским хозяйством», «Экономика жилищно-коммунального комплекса», «Техническая эксплуатация объектов жилищно-коммунального хозяйства и городской инфраструктуры» [3], «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», «Сервис в жилищной и коммунально-бытовой сфере» и другие.

Такого рода программы относятся к программам бакалавриата и специалитета, а значит, их изучение требует большого количества времени и по этой причине часто недоступного работающему сотруднику УК. Кроме того, возместить полную стоимость такого обучения для работников, которым оно требуется, УК финансово не в состоянии. Это достаточно весомая проблема. С одной стороны, недостаток финансовых ресурсов у УК для обучения своих сотрудников в полном образовательном цикле. С другой стороны, потребность реального сектора УК в таких кадрах не достаточна для «запуска» в региональном вузе на постоянной основе подготовки кадров интересующего направления.

Наилучшим решением проблемы является создание программы дополнительного образования по управлению МКД [1, 2]. Дополнительное образование – основной способ профессионального развития. В том числе, и для сотрудников УК. Различные учреждения и признанные в профессиональном сообществе эксперты предлагают свои программы, как правило, в режиме онлайн обучения. Специфика сферы управления МКД такова, что несмотря на преимущества дистанционного обучения, этот формат уступает форме обучения с непосредственным контактом с преподавателем-теоретиком и преподавателем-практиком. Кроме того, довольно распространённой практикой стало предоставление образовательных услуг интересующего профиля организациями, не имеющими соответствующего статуса. Так, формируются новые препятствия в повышении профессионального уровня сотрудников в области управления МКД.

Решение поставленной задачи по обеспечению качественного профессионального уровня сотрудников УК по управлению МКД видится в формировании партнерства между участниками образовательной среды, к числу которых следует отнести: образовательную организацию, УК, органы власти, а также представителей профессионального сообщества. В рамках партнерства возможен активный обмен информацией о развитии сферы управления МКД, исследование потребностей рынка, требований работодателей к своим сотрудникам, как исходя из законодательных параметров, так и исходя из профессиональных стандартов отрасли, а также мотивация к внедрению инноваций и повышению уровня предоставляемых ЖКУ. Такая форма взаимодействия позволит решить проблему обеспечения профессиональными кадрами и учесть местные возможности и особенности их подготовки. В Новокузнецке для формирования такого партнерства уже сделаны первые шаги на базе КГПИ ФГБОУ ВО КемГУ.

Таким образом, предлагаемая форма взаимодействия в рамках решения профессионально-образовательной задачи позволит реализовать в взаимодействии на новом более продуктивном уровне, а также позволит создать эффективную систему управления жилищным фондом, сохранить его и обеспечить максимально комфортные условия проживания для граждан.

Список литературы

1. Ганченко, Д. Н. К вопросу о профессионализме в сфере жилищно-коммунальных услуг [Текст]. / Д. Н. Ганченко // Фундаментальные исследования, 2016. – № 12-3. – С. 600-606.
2. Ганченко, Д. Н. Инвестиции в сферу ЖКУ : Политика, активность и привлекательность [Текст]. / Д. Н. Ганченко // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2014. – № 1-1 (57). – С. 207-214.
3. Нефедов, В. А. Практические аспекты формирования профессиональных компетенций выпускников вузов в сфере жилищно-коммунального хозяйства РФ при управлении МКД [Текст]. / В. А. Нефедов, П. А. Протасов // 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 редакцией Т. Ю. Овсянниковой, И. Р. Салагор. – Часть 2. – Томск : Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. – С. 637-641.
4. Размещение информации о многоквартирных домах в разрезе способов управления [Электронный ресурс]. // ГИС ЖКХ. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства. – URL : <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method> (дата обращения : 30.01.2023).