

ОСОБЕННОСТИ ПОДГОТОВКИ РУКОВОДИТЕЛЕЙ И СПЕЦИАЛИСТОВ ОБЪЕДИНЕНИЙ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Чабаненко П. Н., Дзюба С. В. (Одесская государственная академия строительства и архитектуры, г.Одесса, Украина)

Процесс реформирования отраслей экономики Украины определяет задачу подготовки и повышения квалификации специалистов, способных эффективно работать в новых условиях. Не составляет исключение и жилищно-коммунальная сфера. При этом непоследовательность внедрения изменений в данной области заставляет осуществлять перманентный пересмотр учебных планов и программ обучения соответствующих кадров, а также ставит ряд общих вопросов, связанных с необходимым содержанием их образования. Введение новых форм управления объектами коллективной собственности и фактическая неотработанность методов их практической реализации в ряде случаев не позволяет четко дифференцировать направление требуемой подготовки соответствующих специалистов, показательным примером чему являются объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), обучение руководителей которых сочетает элементы подготовки управителей и работников технической эксплуатации.

Дебаты о путях и методах реформирования жилищно-коммунальной сферы Украины ведутся с первых дней независимости Украины. Началом реформ явился закон от 19.06.1992г. № 2483-ХІІ «О приватизации государственного жилого фонда» и последующее постановление Кабинета Министров Украины от 8.10.1992р. №572 «О механизме внедрения Закона Украины «О приватизации государственного жилого фонда». Однако, несмотря на дальнейшее принятие множества правительственных постановлений и программ, реального реформирования жилищно-коммунальной отрасли практически не происходило, так как на протяжении длительного периода отсутствовало решение вопроса смены устаревшей системы управления. Ожидаемого результата от принятого в 2002 году закона «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома» не было достигнуто в связи с искусственным торможением на местах процесса создания подобных объединений. Так количество ОСМД, организованных в городе Одессе за период с 2002 по 2015 год, составило всего 448 объединения.

Положительным переменам в решении данного вопроса содействовала разработка и претворение в г. Одессе программы развития ОСМД,

учитывающей, в том числе, и проблему подготовки соответствующих специалистов, приведшей к созданию в 2015-2016 годах около 800 объединений.

Резкому увеличению количества совладельцев многоквартирных жилых домов, желающих стать участниками ОСМД, способствовало участие исполнительных органов местного самоуправления в финансировании ремонта инженерных сетей и установки теплосчетчиков, а также кредитование за счет городского и государственного бюджетов мероприятий по термомодернизации зданий. Немаловажное значение имела и целенаправленная деятельность по подготовке руководителей и специалистов создаваемых объединений.

Массовая организация объединений совладельцев многоквартирных домов обострила необходимость обучения их специалистов и актуализировала вопрос содержания предоставляемого образования.

Необходимое обучение председателей ОСМД осуществляется в Одесской государственной академии строительства и архитектуры (ОГАСА) в соответствии с учебным планом, специально разработанной на кафедре городского хозяйства и прошедшим согласование в департаменте городского хозяйства Одесского городского совета. В течение 2015-2016 годов по данному 120-ти часовому плану в ОГАСА повысили свою квалификацию около 270 председателей ОСМД, в том числе 166 за счет средств городского бюджета.

Накопленный опыт обучения руководителей и специалистов объединений совладельцев многоквартирных домов свидетельствует о том, что при их подготовке необходимо предоставление комплексных знаний об организации и правовых аспектах деятельности ОСМД, формах управления многоквартирными домами, об управлении общим имуществом собственников помещений многоквартирных домов и пользовании прилегающими земельными участками, о финансово-экономических аспектах управления объединениями, порядке формирования тарифов (взносов) на содержание домов и придомовых территорий, а также тарифов на управление. Немаловажное значение имеет обучение по организации и ведению бухгалтерского учета и отчетности, деловодству и правовым вопросам, в том числе, связанным с взаимоотношениями с исполнителями коммунальных услуг, аудитом качества их предоставления, а также с взысканием задолженностей. Определенную заинтересованность слушатели проявляют и в подготовке по психологическим вопросам управления ОСМД, формированию межличностных отношений, функционированию социально-психологической модели объединения.

Существенно важным для рассматриваемых специалистов также является обучение, связанное с решением «технических» задач: благоустройством территорий, энергоменеджментом в многоквартирных домах, содержанием и техническим обслуживанием домов, организацией и планированием капитальных ремонтов, содержанием и ремонтом инженерных сетей, охраной труда и техникой безопасности, ответственностью, возникающей при невыполнении технических нормативов. Анонимный опрос слушателей, прошедших обучение, указывает на то, что именно последний круг вопросов вызывает их наибольшую заинтересованность.

Отзывы слушателей, работающих в реально функционирующих ОСМД, выделяют в качестве одних из наиболее актуальных вопросов, требующих обязательного включения в состав учебных планов и программ, мероприятия по повышению энергетической эффективности зданий, их энергетическому обследованию и паспортизации. Вызывают интерес вопросы организации текущих и капитальных ремонтов, технологии и контроля качества их проведения, принципы составления сметной документации, особенности технического обслуживания и ремонта систем теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, требования по эксплуатации электросетей. Особую заинтересованность вызывают проблемы, связанные с ответственностью должностных лиц за нарушение жилищного законодательства, правил эксплуатации зданий, пожарных нормативов и техники безопасности.

Таким образом, вышесказанное заставляет усомниться в правильности современной тенденции рассмотрения обучения руководителей ОСМД в соответствии со специальностью 073 Менеджмент и специализацией «Менеджмент (управление) жилого дома (группы домов)», ограничивающей подготовку в соответствии с техническими вопросами, входящими в их прямую ответственность.

Сочетание функциональной ответственности руководителей ОСМД за эффективное управление и поддержание технического состояния принадлежащих объединениям объектов недвижимости определяет содержание их подготовки, соответствующее традиционной специализации «Городское строительство и хозяйство» специальности 192 Строительство и гражданская инженерия. Представляется оправданным дальнейшее совершенствование программ и планов обучения специалистов объединений совладельцев многоквартирных домов в рамках названной специализации.