

СОГЛАСОВАНО

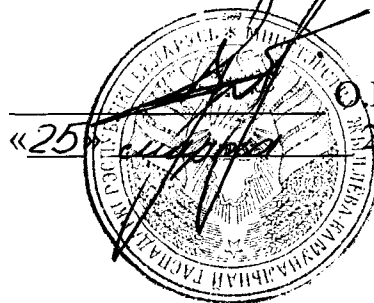
Первый заместитель Министра
образования Республики Беларусь



В.А. Богуш
2016 г.

СОГЛАСОВАНО

Первый заместитель Министра
жилищно-коммунального хозяйства
Республики Беларусь



О.Г. Поскробко
«25» 2016 г.

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе
учреждения образования
«Белорусский государственный
технологический университет»



А.В. Касперович
«28» 2016 г.

Управление общим имуществом жилых домов

Учебная программа обучающих курсов для лиц, претендующих на занятие
должностей, связанных с управлением общим имуществом жилых домов

Минск 2016 г.

Разработчики учебной программы:

Россоха Евгений Вячеславович – доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный технологический университет», кандидат экономических наук, доцент;

Пищов Сергей Николаевич – директор института повышения квалификации и переподготовки учреждения образования «Белорусский государственный технологический университет», кандидат технических наук, доцент;

Горбачёва Екатерина Васильевна – директор учреждения дополнительного образования взрослых «Государственный центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов Жилком»;

Ромашко Андрей Валерьевич – начальник управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь;

Библис Татьяна Ивановна – консультант отдела по эксплуатации жилищного фонда, организации и проведению жилищной реформы управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Одобрена и рекомендована к утверждению кафедрой организации производства и экономики недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный технологический университет»; протокол № 7 от 23.02.2016 г.

Одобрена и рекомендована к утверждению методической комиссией инженерно-экономического факультета учреждения образования «Белорусский государственный технологический университет»; протокол № 6 от 26.02.2016 г.

ВВЕДЕНИЕ

Учебная программа разработана в соответствии с пунктом 3 Указа Президента Республики Беларусь № 536 от 31 декабря 2015 г. «О внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь».

В соответствии с установленными требованиями для прохождения процедуры согласования кандидатуры на должность председателя правления товарищества собственников или организации застройщиков (далее – председатель правления) местным исполнительным и распорядительным органом обязательным условием является освоение содержания образовательной программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом.

Цель учебной программы – формирование у лиц, претендующих на занятие должности председателя правления, навыков надлежащего управления общим имуществом и обеспечения благоприятных и безопасных условия проживания граждан.

Задачи учебной программы. В результате освоения учебной программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом многоквартирного жилого дома (далее – МЖД) лица, претендующие на занятие должности председателя правления, должны уметь обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества МЖД, решать вопросы пользования и распоряжения общим имуществом и выполнять следующие функции:

– **управленческая:** применение современных управленческих технологий и приемов в работе с собственниками жилых и нежилых помещений в МЖД (далее – собственники), государственными органами, подрядными организациями; процедурные вопросы проведения общего собрания; организация текущего взаимодействия с собственниками;

– **юридическая:** обеспечение соответствия принимаемых решений требованиям нормативных правовых актов; применение в своей деятельности нормативных правовых актов, методических рекомендаций и инструкций в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, в том числе эксплуатации жилых зданий;

– **информационно-пропагандистская:** информирование собственника, реализующего свои права и обязанности в процессе функционирования товариществ собственников (далее – ТС) или организаций застройщиков (далее – ОЗ);

– **административная:** формирование штата; делопроизводство; взаимодействие с местным исполнительным и распорядительным органом на соответствующей территории;

– **финансово-экономическая:** составление сметы доходов и расходов; оплата жилищно-коммунальных услуг (далее – ЖКУ); формирование взносов; обоснование бюджетного финансирования; взыскание задолженностей за невнесение платы за ЖКУ; обеспечение работы ревизионной комиссии по проверке финансовой деятельности; проведение аудита;

– **техническо-эксплуатационная:** определение перечня работ по содержанию, эксплуатации и проведению ремонтов в МЖД; заключение договоров с обслуживающими организациями, предоставляющими ЖКУ; контроль качества предоставления услуг и проведения работ, реализация мероприятий по энерго- и ресурсосбережению и др.

ТРЕБОВАНИЯ К ОБРАЗОВАТЕЛЬНОМУ ПРОЦЕССУ ОБУЧАЮЩИХ КУРСОВ

Учебная программа обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом МЖД направлена на формирование у лиц, претендующих на занятие должности председателя правления, необходимых профессиональных навыков для осуществления деятельности в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Объем учебной программы обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом МЖД составляет 56 академических часов, из них 52 академических часа – аудиторные занятия, 4 академических часа – выездные занятия.

В процессе обучения рекомендуется использовать современные компьютерные технологии и инновационные методы обучения, в том числе компьютерное тестирование, решение ситуационных задач, дискуссии, круглые столы, выездные занятия, тренинги с приглашением ведущих специалистов-практиков в области управления МЖД.

Примерное распределение нагрузки по разделам учебной программы обучающихся курсов приведено в таблице.

Таблица – Примерное распределение нагрузки по разделам учебной программы обучающихся курсов

№ п/п	Названия разделов учебной программы	Количество часов (академических)					
		Всего	Распределение по видам занятий				
			лекции	практические занятия	круглые столы	ситуационные за-дачи	выездные занятия
1	Основы управления и нормативно-правовые основы организации управления совместным домовладением	16	10		6		
2	Психологические аспекты в управлении совместным домовладением. Профессиональное общение.	8	4		2	2	
3	Организация деятельности юридического лица. Кадровые вопросы. Делопроизводство.	8	2		2	2	2
4	Эксплуатация и ремонт жилого здания.	12	4	4	2		2
5	Финансово-экономические и аналитические аспекты управления совместным домовладением	12	4	4	4		
	ВСЕГО:	56	24	8	16	4	4

СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ ОБУЧАЮЩИХ КУРСОВ

Раздел 1. Основы управления и нормативно-правовые основы организации управления совместным домовладением

Основы управления и управления МЖД. Понятие и цели управления МЖД. Способы управления МЖД. Непосредственное управление собственниками. Общее собрание собственников. Компетенция общего собрания. Правление МЖД. Права и обязанности: состав правления и выбор председателя правления, функции председателя правления. Общее имуще-

ство в МЖД как объект управления. Определение состава общего имущества. Зарубежный опыт содержания МЖД. Объединение в Союзы и ассоциации. Перспективы развития деятельности по управлению МЖД.

Нормативные правовые, методические и инструктивные документы, регламентирующие деятельность по управлению МЖД. Жилищное законодательство. Прохождение процедуры согласования председателя правления в исполкоме. Ответственность за административные правонарушения. Составление и регистрация Устава. Порядок и правила предоставления основных и дополнительных ЖКУ гражданам. Правила и нормы технической эксплуатации МЖД. Отчуждение общего имущества в пользу отдельных собственников. Управление социальным и арендным (государственным) жильем. Проведение тендеров.

Раздел 2. Психологические аспекты в управлении совместным домовладением. Профессиональное общение.

Основы конфликтологии. Этика делового общения. Правила деловых переговоров. Основы психологии и теории межличностного общения. Общие вопросы теории социального конфликта и «кризисного» менеджмента. Психотипы и темпераменты людей. Психологическая подготовка председателя правления. Подготовка и проведение общего собрания собственников. Организация взаимодействия с собственниками, работа по обращениям жителей. Социальные отношения собственников МЖД. Медиация как средство разрешения конфликтов, возмещения ущерба. Способы борьбы с неплательщиками. Разъяснение извещений о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, порядка начисления платы за ЖКУ. Механизмы согласования интересов и позиций заинтересованных сторон в процессе управления МЖД. Принципы и методы взаимодействия заинтересованных сторон в процессе осуществления контроля качества.

Раздел 3. Организация деятельности юридического лица. Кадровые вопросы. Делопроизводство.

Основы гражданского, административного законодательства. Нормы делового оборота. Правила обращения с нормативной, нормативно-технической, конструкторской и иной документацией по МЖД. Основы документоведения, современные стандартные требования к отчетности. Технологии обработки информации с использованием вычислительной техники, современных коммуникаций и связи. Правила приема-передачи технической и иной документации. Правила внутреннего трудового распо-

рядка. Устав ТС и ОЗ. Составление штатного расписания. Контроль за выполнением оказания услуг по техническому обслуживанию, услуг предоставляемых другими организациями. Оценка удовлетворенности проживания и эффективности обслуживания. Документальное сопровождение деятельности ТС и ОЗ. Ведение электронной базы собственников. Написание и публикация информационных сообщений в ТС и ОЗ. Учётная политика. Положение о правлении, ревизионной комиссии. Подготовка к проверке. Ведение документооборота. Использование персонального компьютера и офисной техники. Использование специализированной справочной литературы и информационных систем.

Основы трудового законодательства. Приём, увольнение, трудовые договоры, приказы, ведение журналов входящей и исходящей документации. Реестры членов ТС и ОЗ. Виды, структура и содержание итоговых документов по контролю собственниками качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных ресурсов и использования помещений арендаторами. Действующие положения по оплате труда и формы материального стимулирования. Правила охраны труда и производственной санитарии. Квалификационные требования к персоналу, осуществляющему деятельность по управлению МЖД.

Раздел 4. Эксплуатация и ремонт жилого здания.

Правила содержания общего имущества. Правила производства работ по содержанию и ремонту общего имущества МЖД. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МЖД услуг и работ. Правила организации и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МЖД. Структура и содержание технического и энергетического паспорта МЖД. Квалификационные требования к персоналу, осуществляющему деятельность по содержанию и ремонту общего имущества МЖД. Периодичность осмотров здания (составление годовых планов, ТКП, составление дефектных актов). Капитальный ремонт, текущий ремонт, техническое обслуживание (перечни регламентных работ). Периодичность уборок. Благоустройство. Перепланировка, установка кондиционеров, спутниковых антенн. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности. Проверка качества и объема предоставляемых услуг, работ и ресурсов (товаров), установление фактов непредоставления ЖКУ или предоставления их с нарушением качества или объемов. Приемка и ввод дома в эксплуатацию. Подготовка к осенне-зимнему периоду.

Основные причины изменения технико-экономических характеристик конструктивных элементов и инженерных систем здания. Техниче-

ские решения по устранению дефектов ограждающих конструкций и инженерных систем здания. Наименование и основные технические характеристики конструктивных элементов и инженерных систем МЖД.

Раздел 5. Финансово-экономические и аналитические аспекты управления совместным домовладением.

Основы экономических знаний в сфере управления недвижимостью. Формирование и оплата ЖКУ. Основы ценообразования на ЖКУ. Методы планирования, прогнозирования и оценки потребности в необходимых финансовых ресурсах. Защита прав потребителей ЖКУ. Формирование и распределение финансов жилого дома. Учётная политика. Основы финансового и бухгалтерского учёта. Особенности ведения бухгалтерского учёта в ТС и ОЗ. Бюджетное финансирование, связанное с оплатой за ЖКУ. Методические основы определения стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда. Структура затрат при выполнении услуг и работ. Структура платежей за ЖКУ. Расчет стоимости ЖКУ. Акты проверок финансовой деятельности, виды доплат, премии стимулирующего характера. Упрощённая система налогообложения. Операции по страхованию. Получение дотаций. Неплательщики, взыскание долга через исполнительную надпись. Финансовый анализ хозяйственной деятельности.

Передовой опыт компаний в сфере административно-хозяйственного управления. Методы оценки и минимизации рисков при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества МЖД.

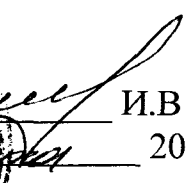
ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

учебной программы обучающих курсов «Управление общим имуществом жилых домов» для лиц, претендующих на занятие должностей, связанных с управлением общим имуществом жилых домов

СОГЛАСОВАНО

Председатель правления Союза товариществ собственников и жилищных потребительских кооперативов

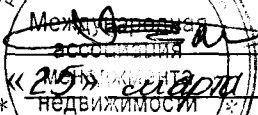



И.В. Чернявская
2016 г.

СОГЛАСОВАНО

Исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости




Г.Г. Калёнов
2016 г.