

Возвращение управдома

На заре советской власти профессия управдома была популярной. В административной иерархии советского государства управдомы контролировали жизнь не охваченных производством людей. Со временем на смену управдомам пришли ЖЭКи - специализированные предприятия, которые эксплуатировали жилищный фонд. С их приходом началось период, характеризующийся поговоркой: «Моя квартира - моя крепость». Жильцы домов меньше общались между собой, возникло индифферентное отношение ко всему, что находится за порогом квартиры. Приватизация жилья, прошедшая в середине 90-х, не изменила этого отношения. С каждым годом существования жэковской системы обслуживания жилья противоречия и кризис этой системы только усиливались. Жильцы не понимали, за что платят по статье «техническое обслуживание дома и уборка прилегающих территорий», а ЖЭКи, а затем и КП «Основание» постоянно сетовали на тариф, не покрывающий расходы предприятия, который, к слову, не менялся давно - с 2008 года. Благо, есть городской бюджет, который регулярно оказывал денежную помощь коммунальщикам.

Минувшим летом Верховная Рада приняла Закон «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме», в соответствии с которым подзабытая профессия управдома обретет вторую жизнь и станет очень массовой и востребованной. Этот закон, по сути, является коммунальной революцией сверху. Законодатель предлагает владельцам квартир: «Не хотите самоорганизовываться и брать ответственность за эксплуатацию и состояние своего дома, содержание придомовой территории на себя - я вам сам управителя назначу». Закон дает год на «раздумья» по выбору формы самоорганизации. И до 1 июля 2016 г. собственникам необходимо определиться с формой управления своим многоквартирным домом. Не будет инициативы, как говорилось выше, власти города назначат управляющую компанию или управляющего. Целью этого закона является создание конкурентной среды в предоставлении коммунальных услуг. Поэтому законом и предусмотрено 3 варианта: создание общества совладельцев, заключение договора с управляющей компанией - юридическим лицом или же с управдомом - физическим лицом. Конечно же, создание ОСМД - наиболее эффективная форма самоорганизации владельцев многоквартирных домов, но... Для ее создания необходима «критическая» масса жильцов, которая осознала бы всю неотвратимость действия вышеупомянутого закона. Темпы создания обществ совладельцев в последние месяцы набирают обороты, но уже сейчас очевидно, что до лета следующего года жильцы ос-

новной массы многоквартирных домов, а их, напомним, в Запорожье без малого 4 тысячи, столкнутся с фактом принудительного назначения управдома. Будь это физическое или юридическое лицо.

Так что же такое современный управдом? Об этом беседуем с заведующей кафедрой административного менеджмента и бизнес-администрирования Института управления Классического частного университета Еленой Заикой:

- Елена Викторовна, как и где учат на современном управдоме?

- Сегодня существует проблема подготовки будущих специалистов в сфере ЖКХ. Наличие данной проблемы отражает несовершенство существующей системы подготовки и несоответствие ее современным требованиям в сфере управления городским хозяйством. Классический частный университет реализует несколько программ обучения руководителей ОСМД.

Во-первых, это программа переподготовки специалистов по специальности «Менеджмент и администрирование» с присвоением квалификации «менеджер (управитель) жилого дома (группы домов)». Обучение можно пройти на базе полного высшего образования любой специальности. Срок обучения - 1 год. График учёбы формируется с учётом пожеланий студентов без отрыва от основной деятельности. В процессе обучения активно используются дистанционные технологии обучения. Выпускники получают диплом специалиста (переподготовка) государственного образца.

Вторая программа - это трёхмесячные



Елена Заика

курсы по программе «Управление организациями (предприятиями, учреждениями)», специализация: управление деятельностью объединения собственников многоквартирного дома.

- Что такое в современном понимании управляющий домом, и какими знаниями он должен обладать?

- Классическим частным университетом разработаны учебные планы с учетом квалификационных требований к управляющему ОСМД. В них содержится несколько модулей: правовой, экономический, технический.

Выражаясь современным языком, управдом - это менеджер дома, который должен, прежде всего, обладать знаниями, связанными со строительством и эксплуатацией многоквартирных домов. Но ему понадобятся и экономические знания. Поскольку перед ним встанет ряд задач, связанных с расчетами и оптимизацией потребляемых энергоресурсов, получением банковских кредитов. Он должен уметь обосновать перед своими ра-

ботодателями - собственниками квартир - экономическую эффективность того или иного проекта, под который берется банковский кредит.

Однозначно современный управдом должен владеть методикой расчета предоставления жилищных субсидий и других социальных программ поддержки населения, поскольку их регулярное получение владельцами квартир будет напрямую влиять на полноту оплаты коммунальных услуг.

Поскольку владельцы квартир не являются его подчиненными и за невыполнение определенных действий со стороны жильцов он не может в одностороннем порядке «уволить» или «штрафовать» уклоняющихся от выполнения своих обязанностей жильцов, он должен обладать основами юриспруденции для «объяснения» с такими жильцами в залах суда.

Также необходимо признать, что институт эффективного собственника жилья не сформирован, и надеяться на то, что в ближайшее время он появится, не стоит, так как для этого необходимо, как минимум, изменить отношение граждан к своему жильцу, повысить ответственность и грамотность в управлении им, устранить разобщенность владельцев и их интересов.

- Как вы оцениваете эффективность данных программ?

- Анализ создания ОСМД в Запорожской области свидетельствует о том, что несмотря на многочисленные преимущества объединений перед коммунальными предприятиями, увеличение их количества происходит очень медленными темпами. На 01.10.2015 в области функционируют 519 ОСМД, которые объединяют 594 жилых дома.

Создание института управляющих домами может существенно улучшить ситуацию в запущенной коммуналке. Сам рынок управляющих домами сформируется достаточно быстро. Профессионально подготовленные специалисты будут иметь преимущество перед другими претендентами, претендующими на звание управляющего. Если нет эффективного собственника, то следует искать эффективного руководителя. Будущее - за профессионалами, ведь управление жилищным фондом и его обслуживание - очень сложная и ответственная задача, которая касается каждого из нас.

Записал Владимир ГЕРАСИН

БЕЗ ПАНИКИ

Телефон 102 продолжает действовать

Некоторые запорожцы, узнав о реформировании милиции в полицию, испытывают некоторую растерянность: куда теперь обращаться в случае чего?

- Если вы - законопослушный гражданин, вас реформа милиции-полиции никак не затрагивает вообще. Если вы стали (упаси боже) жертвами преступления - телефон полиции 102 продолжает действовать, - сообщили нам в отделе коммуникаций Главного управления Национальной полиции в Запорожской области. - Если граждане пострадали от преступных действий злоумышленников и обращаются в полицию, у них принимаются эти заявления, и процесс расследования дел идет обычным образом.

Да, как нам рассказали рядовые сотрудники, есть организационные моменты с бланками, оформлением документов, но это внутренние проблемы структуры, которые обычных граждан никак не касаются. По новым требованиям начальники отделов должны пройти тесты и полиграфы. Большая нагрузка легла на кадровиков - переформатирование документов.



В полной мере реорганизация должна завершиться к 7 января - к этой дате полиция в Запорожье должна заработать так, как запланировано.

В состав новой патрульной полиции наберут 800 полицейских, в распоряжении которых будет 80 патрульных автомобилей. Правоохранители общаются зарплату около 8 тыс. грн. По результатам поданных заявок конкурс в патрульную полицию - больше 6 человек на место.

Первый этап подготовки тех, кто подавал заявки в полицию, прошел с 10 октября по 2 ноября. До 19 ноября кандидаты в новую патрульную по-

лицию, отобранные во время первого этапа, проходят тестирование. Те, кто справился с тестами, проходят медкомиссию. Далее их ждут экзамены по физподготовке, украинскому языку, психологические тесты и собеседование. Как мы уже сообщали, до 23 ноября принимают заявки и от тех, кто хочет и может стать тренерами полицейских - по дисциплинам от охраны места преступления до связей с общественностью. Судя по полному списку дисциплин, полицейские будут подготовлены всесторонне.

Елена ПОДДУБНАЯ

ЗНАНИЕ - ПРАВО

Куда сообщить о нарушениях в вузах

В Украине появился онлайн-сервис Profrights.org, на который можно сообщить о нарушениях в высших учебных заведениях и отследить, в каких именно вузах больше всего проблем как со студентами, так и с преподавателями.

Авторы проекта из аналитического центра CEDOS решили создать базу нарушений в украинских вузах и побудить администрацию их исправлять.

Каждый студент, родитель или преподаватель может сообщить о нарушении законодательства в вузе.

Организаторы призывают заносить в базу информацию о взятках, неправильно проведенных процедурах выборов или конкурсного отбора, о незаконном увольнении и прочее.

Информация о нарушениях формируется из открытых данных в достоверных источниках и по сообщениям пользователей.

При этом все сообщения проходят тщательную проверку.

Сейчас зарегистрировано 213 сообщений о нарушениях. Все они достаточно разные - от проблем с выплатами стипендий до коррупции и нарушений интеллектуальной собственности.

«Каждое обращение проходит два

этапа. Сначала отсеиваются сообщения, однозначно не являющиеся нарушениями законодательства, они не публикуются, - объясняет инициатор проекта Егор Стадний. - Потом происходит проверка правдивости приведенных фактов и достоверности источника. Большинство сообщений не выдерживает проверку - из-за ненадежности источника или неполноты информации».

Часто поступают сообщения, которые в действительности не сигнализируют о нарушениях, что, по мнению авторов проекта, свидетельствует о неосведомленности в законодательстве, правах и обязанностях.

«Мы пытаемся помочь, публикуя статьи с разъяснением правил проведения различных процедур в вузах. Какие права у студентов в общежитии или во время обучения, можно ли взыскать плату за пропущенные пары, как заключить договор на оплату за обучение, как должен происходить прием на работу и увольнение преподавателей, как рассчитывается индексация, возможна ли агитация в вузах - мы стараемся объяснить, как и куда обращаться с различными проблемами», - говорит Егор Стадний.