

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ 16.018

СПЕЦИАЛИСТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Основная цель вида профессиональной деятельности:

Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме

II. Описание трудовых функций, входящих в профессиональный стандарт (функциональная карта вида профессиональной деятельности)

Обобщенные трудовые функции

- Выполнение сопутствующих работ по организации управления многоквартирным домом
- Прием-передача, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом
- Восстановление и актуализация документов по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома
- Обоснование эффективности процессов управления многоквартирным домом
- Анализ и оценка видов работ при эксплуатации многоквартирного дома
- Организация работы с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме
- Формирование базы данных о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров
- Организация рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, на общем собрании членов товарищества или кооператива вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом
- Обеспечение контроля собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива исполнения решений собрания и выполнения перечней услуг и работ в многоквартирном доме
- Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Определение исполнителей работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Заключение договоров на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных ресурсов
- Обеспечение контроля качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных ресурсов
- Организация расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Осуществление расчетов с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями

- Руководство структурным подразделением организации, осуществляющим управление многоквартирным домом
- Организационно-техническое обеспечение работ по управлению многоквартирным домом
- Планирование и мониторинг деятельности по управлению многоквартирным домом
- Реализация финансово-экономической стратегии организации по управлению многоквартирным домом
- Взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме, их объединениями и органами власти

III. Характеристика обобщенных трудовых функций

3.1. Обобщенная трудовая функция

Выполнение сопутствующих работ по организации управления многоквартирным домом

Требования к образованию и обучению

- Среднее профессиональное образование по программам подготовки специалистов среднего звена
- Дополнительные профессиональные программы - программы повышения квалификации, программы профессиональной переподготовки
- Требования к опыту практической работы
- Опыт практической работы в области управления многоквартирными домами или эксплуатации жилых и общественных зданий не менее одного года

3.1.1. Трудовая функция

Прием-передача, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом

Трудовые действия

- Определение исчерпывающего перечня технической и иной документации на многоквартирный дом
- Проверка и анализ состава передаваемой технической и иной документации на многоквартирный дом, выявление отсутствующих документов
- Оформление акта приемки-передачи технической и иной документации на многоквартирный дом
- Ведение пообъектного учета и организация хранения технической и иной документации на многоквартирный дом
- Передача документации при изменении способа управления многоквартирным домом или смене управляющей организации в установленном порядке
- Упорядочение архивной документации

Необходимые умения

- Использовать требования методических документов по организации приема-передачи и хранения технической и иной документации
- Использовать современные технологии учета и хранения технической и иной документации
- Выбирать оптимальные формы коммуникации в процессе приема-передачи технической и иной документации на многоквартирный дом
- Контролировать комплектность и своевременное восстановление утраченной документации
- Выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач
- Оценивать свою деятельность с точки зрения эффективности ее конечных результатов

- Необходимые знания
- Нормативные правовые, методические и инструктивные документы, регламентирующие деятельность по управлению многоквартирными домами
- Перспективы развития деятельности по управлению многоквартирными домами
- Порядок обращения с нормативной, нормативно-технической, конструкторской и иной документацией по многоквартирному дому
- Основы документоведения, современные стандартные требования к отчетности
- Технологии обработки информации с использованием вычислительной техники, современных коммуникаций и связи
- Методы хранения и архивирования технической и иной документации
- Правила приема-передачи технической и иной документации
- Правила внутреннего трудового распорядка
- Устав управляющей организации
- Другие характеристики

3.1.2. Трудовая функция

Восстановление и актуализация документов по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома

Трудовые действия

- Планирование работ по восстановлению технической и иной документации на многоквартирный дом
- Отражение в технической и иной документации на многоквартирный дом результатов мониторинга технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем здания
- Подготовка типовых технических решений по устранению обнаруженных в конструктивных элементах и инженерных системах здания дефектов
- Подготовка копий технической и иной документации на многоквартирный дом для заинтересованных лиц
- Подготовка предложений по корректировке перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по результатам мониторинга технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем здания
- Ведение необходимой отчетной документации в соответствии с современными стандартными требованиями к отчетности

Необходимые умения

- Необходимые умения по трудовой функции А/01.4 "Прием-передача, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом"
- Использовать требования нормативно-технических и инструктивных документов при восстановлении и актуализации технической и иной документации
- Обобщать изменения технических характеристик конструктивных элементов и инженерных систем здания, выявленных в процессе мониторинга
- Взаимодействовать с другими сотрудниками организации при восстановлении и актуализации документации
- Применять программные продукты для корректировки и актуализации технической и иной документации

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/01.4 "Прием-передача, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом"

- Методы проектирования жилых зданий
- Технические решения по устранению дефектов ограждающих конструкций и инженерных систем здания
- Другие характеристики

3.1.3. Трудовая функция

Обоснование эффективности процессов управления многоквартирным домом

Трудовые действия

- Анализ ценовых предложений на рынке услуг и работ по содержанию и ремонту жилой и коммерческой недвижимости
- Расчет экономически обоснованного размера платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Прогнозирование объема поступления средств от платежей собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги
- Определение источников покрытия финансовых потребностей, необходимых для оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и оплаты коммунальных ресурсов
- Подготовка предложений о порядке внесения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

Необходимые умения

- Применять необходимую нормативно-техническую и методическую документацию
- Определять финансовые потребности для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
- Использовать сметную документацию для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
- Обосновывать внедрение наиболее эффективных способов оплаты собственниками помещений работ по содержанию и ремонту и коммунальных услуг
- Выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач
- Оценивать свою деятельность с точки зрения эффективности ее конечных результатов

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/01.4 "Прием-передача, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом"
- Правила и методология формирования стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе соответствующая судебная практика
- Методы оценки потребности в необходимых финансовых ресурсах для содержания и ремонта общего имущества
- Другие характеристики

3.1.4. Трудовая функция

Анализ и оценка видов работ при эксплуатации многоквартирного дома

Трудовые действия

- Определение состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

- Подготовка предложений в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на календарный (хозяйственный) год
- Определение оптимальных сроков передачи объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме
- Привлечение экспертов для подготовки заключений о необходимости проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, в том числе с учетом мероприятий по повышению энергетической эффективности здания
- Согласование с собственниками помещений мероприятий по повышению комфортности проживания в многоквартирном доме

Необходимые умения

- Применять необходимую нормативно-техническую и методическую документацию
- Обосновывать собственникам и пользователям помещений необходимость оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту (в том числе капитальному) общего имущества в объемах, превышающих установленный минимум
- Оценивать техническое состояние конструктивных элементов, инженерного оборудования и систем в многоквартирном доме
- Обосновывать эффективность использования общего имущества многоквартирного дома
- Выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач
- Оценивать свою деятельность с точки зрения эффективности ее конечных результатов

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/01.4 "Прием-передача, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом"
- Наименование и основные технические характеристики конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома
- Основные причины изменения технико-экономических характеристик конструктивных элементов и инженерных систем здания и физико-химических свойств строительных материалов и изделий
- Методы снижения энергоемкости жилых зданий
- Другие характеристики

3.2. Обобщенная трудовая функция

Организация работы с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме

3.2.1. Трудовая функция

Формирование базы данных о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров

Трудовые действия

- Сбор, обработка и обновление необходимой информации по каждому собственнику и нанимателю помещений в многоквартирном доме, а также по лицам, использующим общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров
- Обеспечение хранения данных о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в

многоквартирном доме на основании договоров, в электронном виде и (или) на бумажных носителях

- Подготовка предложений о сборе дополнительной информации, позволяющей оценивать данные об увеличении или уменьшении объемов потребления коммунальных услуг и соблюдении гражданами и арендаторами правил пользования помещением в многоквартирном доме
- Выявление недостающей информации и информации, требующей проверки

Необходимые умения

- Использовать наиболее эффективные формы сбора информации о собственниках и пользователях помещений в многоквартирном доме
- Проводить индивидуальные опросы собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме
- Обобщать и систематизировать информацию о собственниках и пользователях помещений в многоквартирном доме
- Пользоваться программными продуктами для сбора, актуализации и хранения информации
- Необходимые знания
- Необходимые знания по трудовой функции А/04.4 "Анализ и оценка видов работ при эксплуатации многоквартирного дома"
- Требования законодательства Российской Федерации в области защиты персональных данных
- Основы конфликтологии
- Другие характеристики

3.2.2. Трудовая функция

Организация рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, на общем собрании членов товарищества или кооператива вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом

Трудовые действия

- Уведомление в письменном виде собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания
- Подготовка формы документов, необходимых для регистрации участников собрания, и помещения для проведения собрания
- Осуществление регистрации участников собрания
- Ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании
- Организация предварительного согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме вопроса о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения и размере платы за коммунальные услуги
- Предварительное обсуждение вопроса выбора управляющей организации в качестве уполномоченного лица по использованию общего имущества многоквартирного дома (предоставление в пользование, сдача в аренду, размещение рекламной продукции и прочее)
- Документальное оформление решений, принятых общим собранием собственников
- Доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании

Необходимые умения

- Обеспечивать эффективное взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при обсуждении и согласовании вопросов, касающихся управления, содержания и ремонта многоквартирного дома
- Выбирать оптимальные формы коммуникаций с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при организации и проведении общих собраний
- Прогнозировать результаты голосования собственников помещений по обсуждаемым на общих собраниях вопросам
- Оформлять исходную и отчетную документацию

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/01.4 "Анализ и оценка видов работ при эксплуатации многоквартирного дома"
- Методы взаимодействия управляющей организации собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме
- Механизмы согласования интересов и позиций заинтересованных сторон в процессе управления многоквартирным домом
- Основы конфликтологии
- Этика делового общения
- Другие характеристики

3.2.3. Трудовая функция

Обеспечение контроля собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива исполнения решений собрания и выполнения перечней услуг и работ в многоквартирном доме

Трудовые действия

- Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме информации об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом
- Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме
- Проведение разъяснительной работы с собственниками и пользователями помещений с целью предупреждения ущерба, наносимого зданию, придомовой территории, объектам благоустройства и озеленения
- Обеспечение доступа представителей собственников помещений в многоквартирном доме к материалам по осуществлению управляющей организацией контроля качества выполненных услуг и работ в многоквартирном доме и условий использования общего имущества арендаторами

Необходимые умения

- Обеспечивать информационное сопровождение деятельности управляющей организации, подрядных и ресурсоснабжающих организаций
- Конкретизировать формы и методы общественного обсуждения деятельности управляющей организации собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме
- Проявлять чуткость, вежливость, предусмотрительность, терпение и выдержку к гражданам при осуществлении контроля качества работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг
- Оформлять исходную и отчетную документацию

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/01.4 "Анализ и оценка видов работ при эксплуатации многоквартирного дома"
- Виды, структура и содержание итоговых документов по контролю собственниками помещений качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных ресурсов и использования помещений арендаторами
- Принципы и методы взаимодействия заинтересованных сторон в процессе осуществления контроля качества
- Основы конфликтологии
- Другие характеристики

3.3. Обобщенная трудовая функция

Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

- Среднее профессиональное образование по программам подготовки специалистов среднего звена
- Дополнительные профессиональные программы - программы повышения квалификации, программы профессиональной переподготовки
- Опыт практической работы в области управления многоквартирными домами или эксплуатации жилых и общественных зданий не менее двух лет

3.3.1. Трудовая функция

Определение исполнителей работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Трудовые действия

- Анализ рынка услуг и работ по содержанию и ремонту коммерческой и жилой недвижимости
- Обоснование выбора способа оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Подготовка конкурсной документации и перечня работ и услуг, выставляемых на конкурс
- Организация и проведение конкурса по выбору подрядных организаций для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Представление информации для собственников помещений в многоквартирном доме о выбранном способе оказания услуг и выполнения работ в многоквартирном доме
- Подготовка предложений по технической части договоров на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Разработка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Необходимые умения

- Использовать наиболее эффективные способы выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома
- Оформлять конкурсную документацию для организации и проведения конкурса по выбору подрядных организаций
- Оценивать квалификационный уровень персонала подрядной организации, осуществляющей работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Взаимодействовать с другими специалистами организации для минимизации рисков при выборе подрядной организации

- Конкретизировать цели и задачи подрядной организации, выполняющей работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Разрабатывать подходы, включая нестандартные, к выполнению трудовых функций с использованием специальных знаний и экспертных источников информации

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/02.4 "Восстановление и актуализация документов по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома"
- Правила организации и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Структура и содержание технического и энергетического паспорта многоквартирного дома
- Квалификационные требования к персоналу, осуществляющему деятельность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Другие характеристики

3.3.2. Трудовая функция

Заключение договоров на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных ресурсов

Трудовые действия

- Подготовка документов для составления проектов договоров с собственниками и пользователями помещений, подрядными и ресурсоснабжающими организациями
- Проведение переговоров с представителями собственников и пользователями помещений, подрядными и ресурсоснабжающими организациями
- Согласование и заключение договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, арендаторами, собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме
- Подготовка конкурсной документации по передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе
- Оформление и заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме
- Хранение договорных документов

Необходимые умения

- Использовать результаты деятельности ресурсоснабжающих и подрядных организаций при заключении соответствующих договоров
- Выбирать оптимальные технологии оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе предлагаемые подрядными организациями
- Конкретизировать цели и задачи управления многоквартирным домом для собственников помещений
- Мотивировать эффективность использования общего имущества многоквартирного дома
- Применять программные продукты для оформления документов
- Разрабатывать подходы, включая нестандартные, к выполнению трудовых заданий посредством использования специальных знаний и экспертных источников информации
- Выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач
- Оценивать свою деятельность с точки зрения эффективности ее конечных результатов

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/03.4 "Обоснование эффективности процессов управления многоквартирным домом"
- Этика делового общения и правила деловых переговоров
- Правила предоставления коммунальных ресурсов и услуг
- Другие характеристики

3.3.3. Трудовая функция

Обеспечение контроля качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных ресурсов

Трудовые действия

- Выборочные проверки деятельности подрядных организаций по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Снятие показаний домовых приборов учета и регулирование поставки коммунальных ресурсов
- Документальное оформление результатов проверки качества и своевременности оказания услуг, выполнения работ и предоставления коммунальных ресурсов
- Подготовка предложений для корректировки размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги в случае их ненадлежащего качества и (или) перерывов, превышающих установленную продолжительность
- Подготовка предложений по корректировке, перезаключению и расторжению договоров с арендаторами общего имущества в многоквартирном доме, подрядными и ресурсоснабжающими организациями

Необходимые умения

- Выбирать оптимальные формы коммуникаций при осуществлении контроля качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных ресурсов и технического обслуживания и ремонта внутри домовых инженерных систем
- Разрабатывать варианты решений по корректировке взаиморасчетов с подрядными организациями, ресурсоснабжающими организациями, оценивать последствия их реализации
- Определять эффективность использования общего имущества арендаторами для изменения условий договора аренды или его расторжения
- Разрабатывать подходы к изменению договорных отношений с подрядными и ресурсоснабжающими организациями с использованием специальных знаний и экспертных источников информации
- Применять программные продукты и современные информационные технологии при оформлении отчетной документации
- Выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач
- Оценивать свою деятельность с точки зрения эффективности ее конечных результатов

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/04.4 "Анализ и оценка видов работ при эксплуатации многоквартирного дома"
- Правила производства работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Правила предоставления коммунальных ресурсов

- Основы строительной физики и механики грунтов
- Основы гидравлики и вентиляции
- Основы конфликтологии
- Этика делового общения и правила деловых переговоров
- Другие характеристики

3.4. Обобщенная трудовая функция

Организация расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Требования к образованию и обучению

- Среднее профессиональное образование по программам подготовки специалистов среднего звена
- Дополнительные профессиональные программы - программы повышения квалификации, программы профессиональной переподготовки
- Опыт практической работы в области управления многоквартирными домами или эксплуатации жилых и общественных зданий не менее двух лет
- Иные направления подготовки и специальности, соответствующие требованиям к образованию

3.4.1. Трудовая функция

Осуществление расчетов с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Трудовые действия

- Создание базы данных лицевых счетов собственников помещений, нанимателей жилых помещений и арендаторов
- Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг каждому владельцу лицевого счета с учетом прав граждан на получение компенсаций
- Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме для оплаты
- Корректировка размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги в случае их ненадлежащего качества и (или) перерывов, превышающих установленную продолжительность; при изменении тарифов на коммунальные ресурсы; при временном отсутствии потребителя; при изменении размера компенсации или ее отмене; по показаниям приборов учета и др.
- Формирование отчетных данных по итогам месяца о начислении обязательных платежей и взносов и обновление базы данных для следующего расчетного периода
- Ведение пообъектного учета средств, поступающих от собственников помещений, нанимателей жилых помещений и арендаторов
- Рассмотрение жалоб и заявлений граждан по вопросам оплаты содержания и ремонта общего имущества и за коммунальные услуги
- Выдача документов, перечень которых указан в договоре управления, лицам, имеющим на это право

Необходимые умения

- Анализировать финансовую информацию и контролировать поступление платежей за содержание и ремонт, коммунальные услуги, вводить полученную информацию в базу данных
- Применять программные средства и информационные технологии при начислении обязательных платежей, взносов и пеней, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, и для оформления платежных документов
- Использовать результаты оценки качества выполнения работ, услуг и режимов предоставления коммунальных ресурсов для корректировки размера платы за жилье и коммунальные услуги
- Выбирать оптимальные формы коммуникаций при рассмотрении заявлений и обращений граждан по вопросам оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту и коммунальных услуг

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/03.4 "Обоснование эффективности процессов управления многоквартирным домом"
- Стандарты, правила и методология расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, в том числе по приборам учета энергоресурсов
- Основы гражданского законодательства и нормы делового оборота
- Основы экономических знаний в сфере управления недвижимостью
- Другие характеристики

3.4.2. Трудовая функция

Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями

Трудовые действия

- Анализ финансовой информации и консолидация средств управляющей организации для расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями
- Определение размера периодических платежей за оказанные услуги, выполненные работы и предоставленные коммунальные ресурсы
- Оформление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями
- Начисление штрафных санкций подрядным и ресурсоснабжающим организациям за несвоевременное и некачественное выполнение работ и услуг в многоквартирном доме
- Ведение пообъектного учета расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества и на оплату коммунальных ресурсов
- Формирование итоговых документов для представления на общем собрании собственников по форме, в объемах и сроках, определенных условиями договора управления

Необходимые умения

- Применять программные средства для оформления и осуществления расчетов за потребленные коммунальные ресурсы, оказанные услуги и выполненные работы в многоквартирном доме
- Вырабатывать варианты решений при предъявлении штрафных санкций во взаимозачетах с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, оценивать риски, связанные с их реализацией
- Прогнозировать динамику поступления финансовых средств на счета управляющей организации из различных источников
- Оптимизировать финансовые потоки при осуществлении расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовой функции А/03.4 "Обоснование эффективности процессов управления многоквартирным домом"
- Финансовый анализ хозяйственной деятельности
- Основы гражданского законодательства и норм делового оборота
- Основы экономических знаний в сфере управления недвижимостью
- Другие характеристики

3.5. Обобщенная трудовая функция

Руководство структурным подразделением организации, осуществляющим управление многоквартирным домом

Требования к образованию и обучению

- Высшее образование - бакалавриат
- Дополнительные профессиональные программы - программы повышения квалификации, программы профессиональной переподготовки
- Опыт практической работы в области управления многоквартирными домами не менее одного года

3.5.1. Трудовая функция

Организационно-техническое обеспечение работ по управлению многоквартирным домом

Трудовые действия

- Обеспечение взаимодействия персонала структурного подразделения, направленное на развитие его трудовой мотивации, инициативы и активности
- Подготовка локальных распорядительных документов, касающихся специфики выполняемых работ по управлению многоквартирным домом
- Контроль подбора кадров, его расстановки и целесообразного использования
- Организация повышения квалификации, соблюдения персоналом норм трудового законодательства, правил и норм охраны труда
- Координация выполнения сопутствующих работ по организации управления многоквартирным домом
- Организация мониторинга соблюдения технических и иных требований к качеству работ и услуг, предусмотренных договорами с подрядными, ресурсоснабжающими организациями
- Оценка выбранного способа оплаты услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Необходимые умения

- Необходимые умения по трудовым функциям А/02.4 "Восстановление и актуализация документов по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома" и А/03.4 "Обоснование эффективности процессов управления многоквартирным домом"
- Планировать ресурсное обеспечение деятельности структурного подразделения
- Использовать требования нормативно-правовых, технологических, конструкторских и иных документов при оценке технических характеристик многоквартирного дома
- Использовать способы самоорганизации и самообразования специалистов по управлению жилой недвижимостью
- Обосновывать экономическую эффективность процесса управления многоквартирным домом

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовым функциям А/02.4 "Восстановление и актуализация документов по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома и А/03.4 "Обоснование эффективности процессов управления многоквартирным домом"
- Действующие положения по оплате труда и формы материального стимулирования
- Основы трудового законодательства
- Правила охраны труда и производственной санитарии
- Квалификационные требования к персоналу, осуществляющему деятельность по управлению многоквартирным домом
- Другие характеристики

3.5.2. Трудовая функция

Планирование и мониторинг деятельности по управлению многоквартирным домом

Трудовые действия

- Планирование деятельности структурного подразделения, разработка и утверждение текущих и перспективных планов работы, определение целевых показателей структурного подразделения
- Координация деятельности персонала структурного подразделения по организации выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных ресурсов
- Контроль выполнения планов работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
- Взаимодействие с другими структурными подразделениями организации при подготовке договоров с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями
- Контроль исполнения договорных обязательств собственниками помещений в многоквартирном доме, подрядными, ресурсоснабжающими организациями и арендаторами

Необходимые умения

- Необходимые умения по трудовым функциям С/02.5 "Заключение договоров на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных ресурсов" и С/03.5 "Обеспечение контроля качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных ресурсов"
- Применять маркетинговые технологии с целью оптимизации стоимости оказания услуг и производства работ
- Анализировать результаты деятельности структурного подразделения и оценивать риски, связанные с реализацией текущего и перспективного планов его работы
- Управлять процессами организации оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных ресурсов

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовым функциям С/02.5 "Заключение договоров на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных ресурсов" и С/03.5 "Обеспечение контроля качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных ресурсов"
- Методы оценки и минимизации рисков при оказании услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Основы статистической отчетности

- Другие характеристики

3.5.3. Трудовая функция

Реализация финансово-экономической стратегии организации по управлению многоквартирным домом

Трудовые действия

- Совершенствование способов оплаты работ за содержание и ремонт общего имущества и предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме
- Организация мониторинга поступления платежей собственников и пользователей помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставленные коммунальные услуги
- Контроль эффективности расходования финансовых средств при осуществлении взаиморасчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями
- Прогнозирование результатов финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации
- Подготовка и осуществление мероприятий по обеспечению изменения размера платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Необходимые умения

- Необходимые умения по трудовым функциям D/01.5 "Осуществление расчетов с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме" и D/02.5 "Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями"
- Осуществлять оперативное и перспективное планирование финансово-экономической деятельности организации, управляющей многоквартирным домом
- Использовать информацию о динамике поступления платежей собственников и пользователей помещений за содержание, ремонт и коммунальные услуги для дальнейшего использования их при взаиморасчетах с подрядными ресурсоснабжающими организациями
- Вырабатывать варианты решений по оптимизации расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями и оценивать риски, связанные с их реализацией

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовым функциям D/01.5 "Осуществление расчетов с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме" и D/02.5 "Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями"
- Методы планирования, прогнозирования и оценки потребности в необходимых финансовых ресурсах
- Основы ценообразования на работы и услуги предприятий жилищно-коммунального комплекса
- Основы финансового и бухгалтерского учета
- Основы гражданско-правовых отношений
- Другие характеристики

3.5.4. Трудовая функция

Взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме, их объединениями и органами власти

Трудовые действия

- Установление деловых связей с собственниками помещений в многоквартирном доме по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом
- Представление интересов управляющей организации в органах исполнительной власти на местах
- Подготовка и представление собственникам помещений в многоквартирном доме планов предстоящих работ по содержанию и ремонту общего имущества и отчетов о деятельности управляющей организации
- Минимизация негативных воздействий реализации целей и задач договора управления со стороны собственников в многоквартирном доме, в том числе в процессе оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги
- Организация подготовки и размещения информации о выполненных в многоквартирном доме работах и услугах на сайте управляющей организации
- Обеспечение открытости и доступности информации о деятельности управляющей организации

Необходимые умения

- Необходимые умения по трудовым функциям С/01.5 "Определение исполнителей работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме", С/02.5 "Заключение договоров на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных ресурсов" и С/03.5 "Обеспечение контроля качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных ресурсов"
- Консультировать собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (от ТСЖ, ЖСК, ЖК) по вопросам управления многоквартирным домом
- Проводить публичные выступления, в том числе в средствах массовой информации, по вопросам управления многоквартирным домом
- Находить компромисс по срокам оплаты задолженности собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме по оплате расходов на содержание, ремонт и коммунальные услуги
- Готовить презентационные и информационно-аналитические материалы, статьи, справки о деятельности управляющей организации

Необходимые знания

- Необходимые знания по трудовым функциям С/01.5 "Определение исполнителей работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме", С/02.5 "Заключение договоров на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных ресурсов" и С/03.5 "Обеспечение контроля качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных ресурсов"
- Передовой опыт компаний в сфере административно-хозяйственного управления
- Стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирным домом
- Основы этики и психологии делового общения
- Другие характеристики