

УДК 332.8

Е.В. Россоха, Е.С. Малащук, М.В. Прокопчик (БГТУ, г. Минск)

КЛАССИФИКАЦИЯ ФУНКЦИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

Анализируя общую ситуацию в управлении многоквартирными жилыми домами (МЖД), стоит отметить, что в Республике Беларусь сложился так называемый институт управляющих жилой недвижимостью. В большинстве случаев их функцию выполняют председатели правления товариществ собственников жилья (организаций застройщиков). Проведенное исследование позволило выделить и сгруппировать реальные функции председателя, следующим образом:

1 *административная*, включающая: формирование и обеспечение штатов, делопроизводство (составление и соблюдение учредительных документов, например Устава, штатного расписания, годового плана и отчета о проделанной работе и др.), взаимодействие с местным исполнительным органом.

2 *финансовая*, включающая: составление сметы доходов и расходов, формирование взносов, обоснование бюджетного финансирования, взыскание задолженностей, обеспечение работы ревизионной комиссии, проведение аудита и др.

3 *техническо-эксплуатационная*, включающая: определение перечня работ по содержанию, эксплуатации и проведению ремонтов в МЖД, заключение договоров с обслуживающими и предоставляющими жилищно-коммунальные услуги организациями, контроль качества предоставления услуг и проведения работ и др.

4 *управленческая*, включающая: применение управленческих технологий и приемов в работе с собственниками, госорганами, подрядными организациями, проведение общего собрания и др.

5 *информационно-пропагандистская*, включающая «воспитание и формирование» собственника, реализующего свои права и обязанности в процессе функционирования товарищества (организации застройщиков). Например, необходимость энергосбережения, содержания общего имущества в чистоте, участия в управлении МЖД посредством присутствия на общем собрании и др.

6 *юридическая*, включающая обеспечение соответствия принимаемых решений требованиям законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и др.

Таким образом, на основании выделенных функций можно разработать систему аттестации компетенций будущего управляющего жилой недвижимостью.