



Навчальна програма для ознайомлення з діяльністю «Управитель житловою нерухомістю і Хаус мастер»

2021



Федеральне міністерство закордонних справ

Модулі навчальної програми

№	Назва модулю	Тривалість, год.
	Вступ	2
1	Управління житловою нерухомістю (ОСББ-управитель)	20
2	Комунікації в роботі управителя	14
3	Енергоефективність будівель	20
4	Хаус мастер	16
	Всього:	72

Навчальний курс має практико-орієнтовану спрямованість. У таблиці 2 наведені зміст та очікувані результати засвоєння матеріалу кожного модуля - особистісні та професійні компетенції учасників.

Таблиця 2 – Теми, зміст модулів, сформовані компетенції

Тема	Зміст	Особистісні та професійні компетенції
Вступ до професії управителя		
Управитель багатоквартирного будинку: хто він та які його перспективи	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Пояснення професії управителя ➤ Міждисциплінарний характер управління нерухомістю ➤ Кваліфікаційні вимоги 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Знати хто такий управитель та що охоплює собою сфера управління житловою нерухомістю ➤ Знати сфери, які використовуються під час управління ➤ Знати основні вимоги законодавства до управителів житлових будинків

Модуль 1 – Управління житловою нерухомістю (ОСББ-управитель) - комерційно-правові питання

<p>1.1 Менеджмент в управлінні житловим будинком</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Огляд законодавства з питань управління житловою нерухомістю ➤ Міжнародний досвід управління житлом і порівняння з українським ➤ Способи управління житловим будинком. ➤ Організаційно-правові форми управителя та їх функції ➤ Типи управляючих фірм. ➤ Організаційна структура управляючої компанії ➤ Порядок прийняття багатоквартирного будинку в управління ➤ Покрокова інструкція взяття будинку в управління ➤ Складання плану управління будинку 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Знати перелік нормативно-правових актів, що регулюють діяльність управителів. ➤ Розрізняти основні способи управління житловим будинком. ➤ Розрізняти основні організаційно-правові форми управителя, їх функції ➤ Знати перелік кроків для взяття будинку в управління ➤ Вміти скласти план управління будинком
<p>1.2 Правове забезпечення діяльності управителя</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Основні правові засади діяльності ОСББ та управителя ➤ Укладання договорів в сфері діяльності ОСББ та управителем ➤ Діючі стандарти, норми та правила у сфері надання ЖК послуг і зокрема з управління ➤ Юридичний супровід окремих аспектів діяльності ОСББ та управителя ➤ Правові відносини управителя з органами управління ОСББ, ЖБК ➤ Типовий договір з управління і договір про обслуговування житлової нерухомості ➤ Судовий захист прав та інтересів ОСББ та управителя 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Розрізняти правову термінологію в діяльності управителя ➤ Регулювати договірні відносини у сфері діяльності ОСББ з управителем ➤ Укладати основні договори згідно чинних нормативно – правових актів
<p>1.3 Фінансове управління діяльністю ОСББ/управителя</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Фінансове планування діяльності ОСББ/управителя ➤ Формування розміру внесків та платежів (тарифів) ➤ Бухгалтерський облік ОСББ/управителя ➤ Визначення вартості послуги з управління житловим будинком ➤ Визначення відрахувань до ремонтного і резервного фондів 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Управляти будинком як суб'єктом господарювання ➤ Вести та оформлювати поточну документацію ➤ Оцінювати кошториси, перевіряти розрахунки

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Комп'ютеризація бухгалтерського обліку (практичні заняття на комп'ютері) 	
Модуль 2 – Комунікації в роботі управителя		
2.1 Практичні аспекти комунікації при управлінні житловим фондом	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Комунікаційні аспекти при організації Асоціацій ОСББ і організації надання житлово-комунальних послуг ➤ Комунікація з співвласниками при складанні кошторису ➤ Комунікація з боржниками: методи та можливості розв'язання конфліктів 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Вміти контролювати і управляти своїм емоційним станом ➤ Мати навички лаконічного викладу своєї точки зору в коротких пропозиціях, розуміння точок зору інших людей ➤ Знати і вміти застосовувати схему організовану комунікації. ➤ Мати навички організатора комунікації
2.2 Комунікативні аспекти і вирішення конфліктів в БКБ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ефективність побудови комунікаційного простору. ➤ Робота з проблемними питаннями чи людьми на консультаціях/зборах співвласників ➤ Комунікативні аспекти роботи голови ОСББ/управителя з співвласниками ➤ Вирішення конфліктів в ОСББ 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Знати основні типи конфліктів та як їх врегулювати ➤ Знати основні конфліктні типи осіб та як завадити розпочати конфлікт
Модуль 3 – Енергоефективність будівель		
3.1 Експлуатація житлових будинків і інженерних мереж	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Утримання жилих будинків та прибудинкових територій Технічні огляди будинку і інженерних мереж ➤ Методи обстеження та критерії оцінки стану конструкцій будинку ➤ Визначення технічного стану багатоквартирного будинку (БКБ) ➤ Визначення складу робіт по поточному ремонту БКБ . ➤ Планування заходів з термомодернізації будинку. Склад проектно-кошторисної документації на ці заходи ➤ Ведення документації щодо стану утримання та експлуатації будинку 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Обстежувати стан будівель і інженерних мереж ➤ Складати акт обстеження технічного стану, дефектну відомість ➤ Знати вихідні дані для розрахунку і склад ПКД та органи узгодження ПКД ➤ Знати і вміти складати алгоритм організації та проведення капітального ремонту. ➤ Складати план-графік капітального ремонту і термомодернізації та функціональну діаграму з учасниками.

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Оцінювати результати проектів модернізації. ➤ Обстежити стан будівель і інженерних мереж ➤ Знати і вміти складати алгоритм організації та проведення капітального ремонту
3.2 Енергоаудит, програми підтримки	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Основи та базові принципи енергоменеджменту в житловому будинку ➤ Енергоаудит та складання енергетичного сертифікату будинку. ➤ Шляхи фінансування заходів енергозбереження в БКБ Джерела фінансування заходів з термомодернізації ➤ Державні та регіональні програми для проведення термомодернізації житлового сектора України 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Знати основні положення про енергоаудит, вимоги до енергоаудиторів і перелік організацій для проведення енергоаудиту ➤ Знати джерела і шляхи надходження енергії в МЗ і місця її витрачання і втрат ➤ Знати критерії оцінки і вміти оцінити потенціал енергозбереження МЗ. ➤ Знати основні програми підтримки для проведення термомодернізації житлових будинків
Модуль 4 – Хаус мастер		
4.1 Інститут 'Хаус мастера' в Німеччині Історія формування 'Хаус мастера' на ринку управління житлом в Білорусі	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Пояснення професії / діяльності 'Хаус мастера' ➤ Кваліфікаційні вимоги ➤ Ситуація з темою 'Хаус мастера' в Україні 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Знати хто такий хаус мастер та що охоплює собою обсяг робіт ➤ Знати основні вимоги законодавства до хаус мастеров житлових будинків в Німеччині і Білорусі
4.2 Завдання і компетенції Приклади из практики	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Історія ➤ Функції та роль ➤ Основні компетенції ➤ Тематичні дослідження 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Вміти пояснювати роль і функцію хаус мастера ➤ Знати основні компетенції хаус мастера
4.3 Основи забезпечення безпеки в будинку	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Основи безпеки, потреба в безпеці ➤ Прилегла територія будинку ➤ Будівля – зовні ➤ Будівля – всередині 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Знати основи безпеки будинку ➤ Знати, які знання потрібні для вивчення прилеглої території будинку і огляду будівлі зовні і всередині
4.4 Будівельні технічні пошкодження	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Зовнішні стіни і захист від негоди, дахи ➤ дефекти конструкції в будинку ➤ дефекти конструкції в квартирі 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Знати, які знання потрібні для визначення технічних пошкоджень конструкції