

ВИМОГИ ЧАСУ ДО ОЦІНЮВАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОГО РІВНЯ ФАХІВЦІВ В ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ. ІСТОРІЯ ПИТАННЯ



ОЛЬГА МАКСИМЕНКО
Громадська спілка
«Експертна
Міжгалузева Асоціація
України»

Питання формування інституту професійного управителя – фахівця, що має забезпечити якісне безпечне на належному професійному рівні управління багатоквартирним – постало ще на початку 10-х років, що відбилося в програмних документах з розвитку галузі того часу. Водночас опрацювання фахових питань потребує всебічного комплексного підходу з залученням як знавців методології і юристів-нормотворців, так й практиків і експертів в певній сфері.

Визнаючи значущість проблем трансформації системи управління в житловій сфері та важливість долучення професійної спільноти до розв'язання різнопланових, але пов'язаних з цим завдань, представники фахових організацій на базі Громадської спілки «Експертна Міжгалузева Асоціація України» (ГС «ЕМАУ») в партнерстві з Представництвом Фонду ім. Фрідріха Еберта в Україні (ФФЕ) започаткували проект «Підвищення прозорості механізму впливу споживачів на постачальників житлово-комунальних послуг».

Будучи прихильниками надання послуг з управління багатоквартирними будинками на професійній основі, групою експертів ЕМАУ було визначено два пріоритетні напрями, за якими мала відбуватись реалізація даного проекту, а саме:

- розгортання системи оцінки відповідності (сертифікації) в сфері надання житлово-комунальних послуг та
- популяризація та розвиток освітнього аспекту формування інституту професійних управителів в житловій сфері.

Обидва напрями перетинаються між собою та доповнюють одне одного.

Так формування інститут професійного управителя неможливе без відкритого інструменту оцінювання (професійної атестації), а система оцінки відповідності (включаючи сертифікацію персоналу), в свою чергу, покликана спонукати фахівців галузі підвищувати та напрацьовувати свої компетентності.

На сьогодні вже ні в кого не виникає сумнівів, що професійне надання послуг з управління багатоквартирними будинками є запорукою безпеки людей, які проживають або перебувають у житловому будинку чи в будь-якій будівлі. Ефективність та професійність управління житлом, безумовно, не має залежати від форми власності та організаційно-правової форми суб'єкта господарювання – надавача послуг, а власники житла/мешканці/споживачі мають отримувати послуги рівня, не нижчого від нормативно визначеного рівня безпеки та комфортного перебування в будинку.

Закон України № 417-19 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року створило підґрунтя для реалізації співвласниками багатоквартирного будинку своїх прав та виконання обов'язків щодо утримання та управління таким будинком, в тому числі через обирання професійного управителя, що має надавати відповідні послуги на договірній основі.

У п.7 Ст.1 зазначеного вище закону визначено, що «управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель) – фізична особа-підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує

належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб».

Слід ще раз звернути увагу на те, що «управителем» може бути як юридична особа, так і фізична особа-підприємець (ФОП), яка надає співвласникам/ мешканцям послуги з управління багатоквартирним будинком за договором. Поряд з цим постає питання процедур проведення та критеріїв оцінювання під час обирання виконавця послуги з управління будинком як такого.

Саме професіоналами і практиками було ініційоване дане питання, яке в подальшому знайшло втілення в розробці єдиних вимог до оцінки «управителів» в житловій сфері. Провівши дослідження, у 2015 році фахівці ЕМАУ виклали свої напрацювання в науковій Монографії «Формування єдиних критеріїв оцінки управляючих компаній в сфері житлово-комунальних послуг»¹.

Група авторів виклала на розсуд читачів бачення найгостріших питань, певні висновки та пропозиції щодо трансформації системи управління в житловій сфері в частині формування системи підготовки професійних управителів, а також визначення підходів щодо проведення конкурсу та обирання управителя згідно рівня його компетентності. Насамперед, мова йшла саме про управляючі компанії, що є юридичними особами, підприємствами, які надають комплексні послуги з управління багатоквартирними будинками.

Підходи стосовно оцінювання компетентності фізичних осіб, які прагнуть стати активними учасниками (суб'єктами) ринку надан-

¹ <http://ema.u.kiev.ua/foruvannja-jedynyh-kryteriiv-ocinky-upravljajuchyh-kompanij-v-sferi-zhytlovo-komunalnyh-poslug/>

ня житлово-комунальних послуг, базуються на кваліфікаційних вимогах, що висуваються до професії менеджер (управитель), задіяного в сфері управління житлом.

Так у 2012 році до Класифікатору професій за номером 1491 були внесені професії «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» та «Менеджер (управитель) підприємства житлово-комунальної галузі». (Однак у розділі 5 Випуску 87 Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників до сьогодні можна ознайомитись з кваліфікаційними вимогами лише до професії «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)»).

Таким чином, внесення відповідних змін до Класифікатору професій свідчить про високий рівень затребуваності на ринку праці формально оформленої «професії», яка об'єктивно з'явилася в ринку ЖКГ. Цьому етапу, безумовно, передувало аналізування та виокремлення трудових функцій працівників, які б мали займатись саме управлінням (утриманням і обслуговуванням) багатоквартирних будинків.

Вочевидь, видання спільного Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та Міністерства освіти і науки України (Наказ N20/13 від 12 січня 2012 року «Про заходи щодо підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців для житлово-комунального господарства») у 2012 році стало свідоцтвом перших кроків у запровадженні системного підходу до підготовки кваліфікованих фахівців в сфері управління багатоквартирними будинками. Визначення Наказом 12-ти вищих навчальних закладів такими, що мають готувати кадри для ЖКГ стало підтвердженням намагань створити «опорні» майданчики з підготовки менеджерів (управителів)...», які

б були визнані всіма учасниками ринку житлово-комунальних послуг: постачальниками та надавачами послуг, органами влади, споживачами та експертною і професійною спільнотами тощо.

Професійна підготовка менеджерів (управителів) багатоквартирного будинку (групи будинків) значно забезпечить населення, як споживачів житлово-комунальних послуг від неякісних послуг, так і захистить відповідальних суб'єктів господарювання від недобросовісних конкурентів.

Зважаючи на значні зміни в законодавстві, на стрімкі зміни в структурі власності нерухомості (включаючи зростання кількості створених ОСББ) за останні кілька років, постало завдання за короткий термін підготувати значну кількість обізнаних спеціалістів, здатних на високу професійному рівні забезпечити надання безпечних та якісних житлово-комунальних послуг.

Тим більше, що необхідність підтвердження кваліфікаційного рівня та компетентності працівника в житловій сфері, тобто проходження незалежної професійної атестації, закріплена на законодавчому рівні. Саме в Законі України «Про житлово-комунальні послуги», який був прийнятий Верховною Радою 9 листопада 2017 року та набув чинності 10 червня 2018 року, зазначається:

«Управитель – юридична особа зобов'язаний мати у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)».

Управитель – фізична особа-підприємець зобов'язаний самостійно пройти професійну атестацію або мати у штаті за трудовим договором щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну



атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)»².

Не останнє місце посідає питання щодо того, хто саме має здійснювати професійну атестацію за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)».

Статтю 4 «Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначається, що до повноважень Кабінету Міністрів України належать:

«... 10) встановлення порядку здійснення професійної атестації управителів за фахом «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» та критеріїв, яким мають відповідати підприємства, установи, організації, що здійснюють професійну атестацію;».

Відповідно до міжнародної практики діяльність таких суб'єктів регламентується міжнародними (та/або національними) стандартами та ґрунтується на принципах професійності, незалежності та неупередженості. Зазвичай такі структури проходять акредитацію на відповідність вимогам певних стандартів.

Водночас ЗУ «Про світу» (від 05.09.2017 № 2145-VIII) передбачає здійснення присвоєння професійних кваліфікацій через кваліфікаційні центри, які також мають бути акредитовані, але тільки в на це уповноваженому органі, а саме: в Національному агентстві кваліфікацій (НАК)³. Механізм акредитації підприємств, установ, організацій, що здійснюють професійну атестацію, стає запорукою рівних прав та можливостей в сфері оцінювання та професійної атестації.

2 Пункт 5 Статті 18 «Послуги з управління багатоквартирним будинком» Закону України «Про житлово-комунальні послуги»

3 Пункт 9 Статті 34 Закону України «Про освіту»: «Кваліфікаційні центри – це суб'єкти, уповноважені на оцінювання і визнання результатів навчання осіб (зокрема, здобутих шляхом неформальної чи інформальної освіти), присвоєння та/або підтвердження відповідних професійних кваліфікацій»