

Администрация КАЛИНИНСКОГО
района Санкт-Петербурга

Программа

**Обучения председателей и членов правления
объединений собственников жилья (ТСЖ, ЖСК, ЖК) и
специалистов управляющих компаний**

А.А.Бойцов



Мы должны активнее двигаться вперед в реформировании жилищно-коммунальной сферы

В.И. Матвиенко

Задачи Администраций районов в сферах городского хозяйства, жилищной политики Санкт-Петербурга, жилищно-коммунального хозяйства :

- **Участие в пределах своей компетенции в проведении жилищной политики Санкт-Петербурга.**



Цель программы:

- Реализации принципа пообъектного управления жилищным фондом в Калининском районе Санкт-Петербурга
- Создание и внедрение эффективной малозатратной системы управления МКД: от планирования до прямого контроля результатов
- Развития рыночных отношений в сфере ЖКХ через механизм: Заказчик (ТСЖ) – Исполнитель (УК)



Задачи программы:

- Разработка системы взаимоотношений участников процесса управления МКД
- Разработка комплексной программы обучения управляющих МКД
- Разработка алгоритма взаимодействия ТСЖ и УК
- Разработка типовых договоров для участников процесса управления МКД



Целевая аудитория семинаров:

- Председатели и члены правления ТСЖ, ЖСК, ЖНК
- Управляющие МКД
- Специалисты Управляющих компаний: инженеры, технические специалисты, инспектора, техники
- Бухгалтера ОСЖ и УК



Маркетинговые исследования:

Работа по созданию товариществ собственников жилья, к сожалению, в ряде районов была проведена формально и результаты не достигнуты. И необходимый результат не достигнут. Ни в одном районе не создано ТСЖ более чем на 25% от общего жилого фонда. Наилучшие показатели у Фрунзенского и Адмиралтейского районов, низкие – Колпинского, Кронштадтского, Московского районов, этим районам нужно поработать в этом направлении.

Оценка эффективности проведения в районах реформы ЖКХ подтверждает, что в этом вопросе нет однообразных подходов.

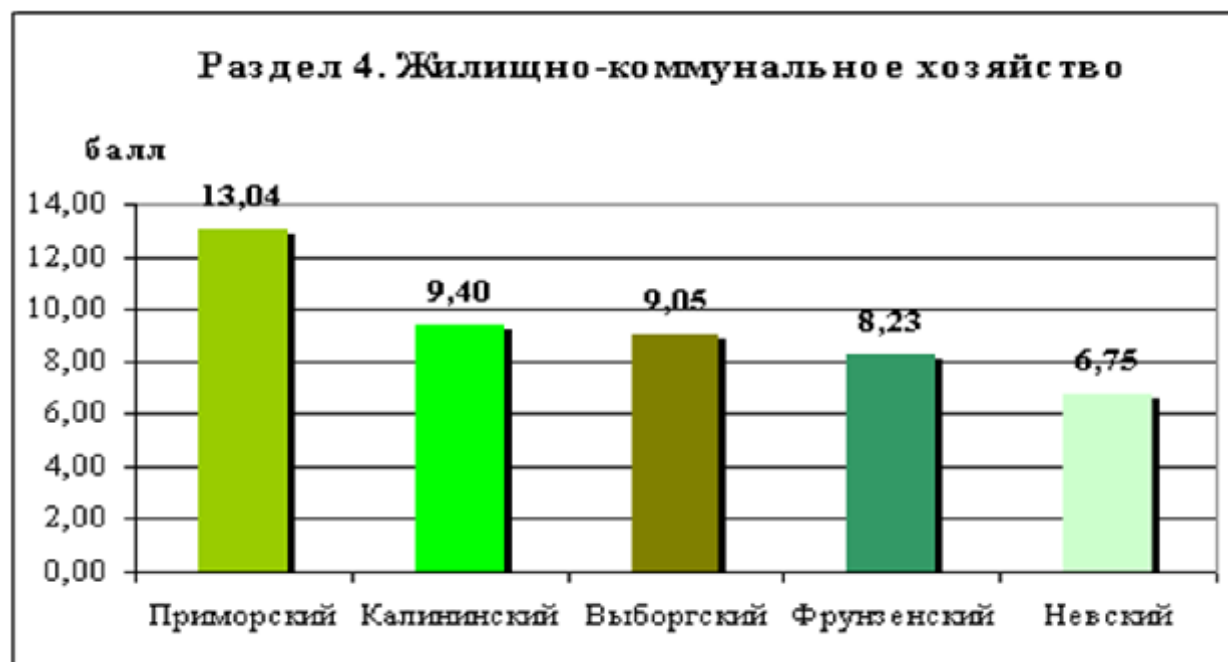
Приоритеты определяются администрациями районов с учетом специфики территорий, потребностей проживающего населения.

**Из доклада К.В. Кондакова,
Первого заместителя руководителя
Администрации Губернатора Санкт-Петербурга,
на заседании Правительства Санкт-Петербурга
7 марта 2005 года по вопросу**

**«Об итогах деятельности администраций районов Санкт-Петербурга
за 2005 год»**



Маркетинговые исследования:

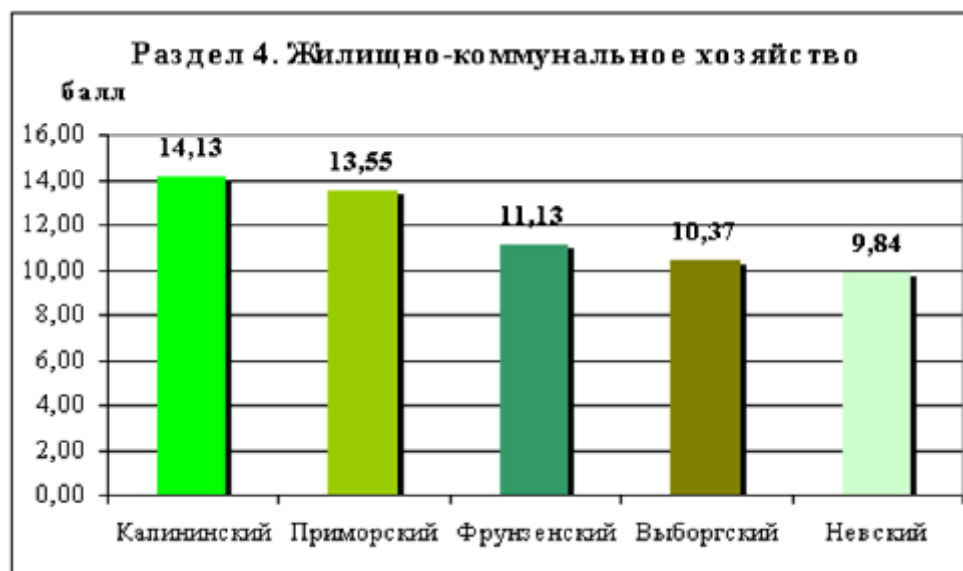


ИТОГИ

оценки социально-экономического
развития районов Санкт – Петербурга
за 1 квартал 2006 г.



Маркетинговые исследования:



ИТОГИ

оценки социально-экономического
развития районов Санкт – Петербурга
за 1 полугодие 2006 г.



Развитие ТСЖ

Законодательная база

Жилищный кодекс

Городская программа

З-н о некоммерческих
организациях

Внешняя среда

УК

Монопол
исты

Подготовка
персонала

Отношения с членами ТСЖ

Отношения с не членами ТСЖ

Организационная структура

Внутренняя
среда



Маркетинговые исследования:

Статистические исследования, проведенные «Ассоциацией (Союзом) по защите прав и интересов собственников жилья», показали, что:

- 36,7% жителей считают, что институт Товарищества собственников жилья воплощает в себе наиболее полный набор инструментов, способствующих достижению цели Программы;

Идею продвижения ТСЖ поддержали:

- студенты (100% «за»);
- домохозяйки (70%);
- предприниматели (66,6%).

Наибольшее число сторонников идея введения ТСЖ вызвала у лиц с:

- незаконченным высшим образованием (в целом 67,2%);
- со средним специальным образованием (47,2%).

У 59,6% опрошенных квартира находится в собственности, у 40,4% квартира не приватизирована.

Половина жителей на данный момент не намерены проявлять какую бы то ни было активность в решении жилищных вопросов посредством ТСЖ.

- **Жителей, готовых принять участие в работе ТСЖ, оказалось 23,8%.**
- **Наибольшим потенциалом участия в деятельности Товариществ обладают преимущественно люди практичные, с «предпринимательским» мышлением и наличием определенного жизненного опыта: женщины, занимающиеся домашним хозяйством, предприниматели, люди 40-50 лет, со средним специальным образованием.**



ТСЖ и УК – предприятия, действующие в сфере ЖКХ

При рассмотрении менеджмента ТСЖ была использована Формула системы менеджмента современного предприятия по методике Программы «9 Ключей бизнеса»:

- В основе деятельности предприятия (ТСЖ и УК)– требования потребителей жилищно-коммунальных услуг
- Результаты деятельности - заданы собственниками помещений.
- Интересы всех участников процесса должны быть сбалансированы.
- Руководство ТСЖ - обеспечивает единство целей и слаженную работу по их достижению.
- Стратегия – основа развития ТСЖ и долговечности дома.
- Персонал – важнейший ресурс и главное преимущество ТСЖ.
- Культура - основа всей деятельности ТСЖ и благополучия жильцов.
- Процессное управление - основа постоянного совершенствования.
- Управление ресурсами – задача системы управленческого учета.
- Контроль и самооценка – механизмы достижения целей.
- Технологии – основа долгой жизни инженерных сетей и конструкций дома.
- Управление знаниями - основа развития ТСЖ и учетной политики.
- ТСЖ является частью общества и живет по его законам.



Методика обучения:

Методической основой программы стала блочно-модульная схема построения образовательной технологии

- В программе определено общее информационное пространство темы;
- сформулирован понятийный аппарат для достижения конкретных теоретических знаний;
- определены алгоритмы действий и способы принятия решений для достижения конкретных практических знаний;
- классифицированы типы задач, стоящие перед ТСЖ и УК, как предприятием сферы ЖКХ;
- разрабатываются учебно-методические материалы, деловые игры и учебные кейсы конкретных ситуаций для достижения планируемых результатов обучения;
- введен прогрессивный элемент закрепления результатов обучения на практике.



Разделы учебной Программы:

- *Реформирование и структура управления ЖКХ Калининского района*
- *Устройство строительных конструкций жилых зданий*
- *Инженерное оборудование многоквартирного дома*
- **Основы эксплуатации многоквартирных домов**



Разделы учебной Программы:

- *Вопросы планирования финансово-хозяйственной деятельности ОСЖ*
- *Договорная практика в сфере ЖКХ*
- *Нормативно-правовая база ЖКХ*
- *Безопасность жизнедеятельности населения*



Порядок проведения обучения:

- Обучение производится на базе ИГУИ СПбГПУ
- В начале курса каждый участник проходит тестирование на предмет выявления уровня знаний по темам обучения
- По окончании обучения каждый участник проходит повторное тестирование для определения уровня повышения его квалификации. Полученные данные служат базой для улучшений системы обучения
- Каждая тема состоит из двух модулей – лекционная часть и семинар, где рассматриваются конкретные ситуации, с которыми сталкиваются участники Программы.
- Каждая тема оформляется презентацией в мультимедийном формате
- По всем темам выдается раздаточный материал.
- После теоретической части программы проводится серия практических занятий на действующих ТСЖ Калининского района Санкт-Петербурга с закреплением всех тем.
- По окончании Программы участникам выдаются соответствующие сертификаты.
- Данные об участниках и степени их компетенции заносятся в базу данных. На её основе строится система постпрограммной работы с выпускниками.
- Информация об обучении публикуется в газете «Гражданские вести» и на сайте в сети интернет



Порядок проведения обучения:

- Постпрограмная работа включает в себя рассылку информации и новостей АКР, проведение тематических семинаров и круглых столов, участие в стажировках и программах обмена опытом с другими районами города.
- В рамках Программы проводятся опросы участников с целью актуализации учебных тем и формирования учебных кейсов с примерами решения практических ситуаций для семинаров и постпрограмной работы.
- Выпускники программы получают рассылку информационных материалов с передовым опытом и применением новых технологий в сфере ЖКХ.
- Модульная форма организации программы предполагает обучение с углубленным изучением любых разделов по факту формирования специальных групп. Например бухгалтеров или руководителей инициативных групп собственников.
- Организационный комитет программы анализирует информацию о практических проблемах в ЖКХ района и вырабатывает свои предложения для гармонизации отношений между участниками процесса: рекомендуемые алгоритмы действий, типовые формы документации, оптимальные методы решения проблем. Эти предложения обсуждаются с соответствующими службами АКР и доводятся до выпускников, ТСЖ и УК в виде рекомендаций.



Объем учебной Программы

<i>Наименование тем:</i>	<i>Плановое кол-во часов</i>
• <i>Реформирование и структура управления ЖКХ Калининского района</i>	<i>3</i>
• <i>Устройство строительных конструкций жилых зданий</i>	<i>12</i>
• <i>Инженерное оборудование многоквартирного дома</i>	<i>12</i>
• <i>Основы эксплуатации многоквартирных домов</i>	<i>24</i>
• <i>Вопросы планирования финансово-хозяйственной деятельности ОСЖ</i>	<i>9</i>
• <i>Договорная практика в сфере ЖКХ</i>	<i>9</i>
• <i>Нормативно-правовая база ЖКХ</i>	<i>8</i>
• <i>Безопасность жизнедеятельности населения</i>	<i>6</i>
<i>Итого</i>	<i>72</i>



Реализация учебной Программы

- Обучение производится группами по 15-20 человек
- В неделю 3 занятия – 18 часов (12) в неделю
- Продолжительность обучения 1 месяц (1,5 месяца)
- Планируется набрать пилотную группу в феврале месяце и отработать вместе с её слушателями формат программы.
- С марта планируется обучение на 2-х площадках двух групп.
- Развитие проекта по мере формирования групп.
- Рассмотрение наиболее актуальным темам планируется проводить на семинарах по ТСЖ в Малом зале АКР
- Для общественной поддержки проекта планируется открытие в районной газете и в одной из городских газет еженедельной рубрики, посвященной актуальным проблемам ЖКХ



Продвижение программы:

- Через Муниципальные образования
- Через Жилищное Агентство Калининского района
- Через самих участников семинаров
- Через газету «Гражданские вести» и др.
- Через интернет.
- Через УК
- Прямое информирование по телефону в ТСЖ



**Бойцов
Андрей Александрович**

Спасибо за внимание

www.ismss.org

