

# ПРОЕКТ

## ЖОБА

Приложение № \_\_\_\_  
к приказу Заместителя Председателя  
Правления Национальной палаты  
предпринимателей  
Республики Казахстан «Атамекен»  
от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 2023г. № \_\_\_\_

### Профессиональный стандарт «Управление коммерческой недвижимости»

#### Глоссарий

В настоящем профессиональном стандарте применяются следующие термины, определения и сокращения:

**Отраслевая рамка квалификаций (ОРК)** - составная часть (подсистема) национальной системы квалификаций, представляющая собой рамочную структуру дифференцированных уровней квалификации, признаваемых в отрасли;

**Профессиональный стандарт** - стандарт, определяющий в конкретной области профессиональной деятельности требования к уровню квалификации и компетентности, к содержанию, качеству и условиям труда;

**ЕТКС** - единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих

**КС** - квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих;

**ОКЭД** – общий классификатор видов экономической деятельности;

**МСКО** – международная стандартная классификация образования;

**Жилое здание** — жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы.

**Коммерческая недвижимость** — здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, магазины и торговые центры, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

**Эксплуатация зданий и сооружений** — комплекс работ по содержанию, обслуживанию и ремонту здания (сооружения). Комплекс мероприятий, которые обеспечивают безотказную работу всех элементов и систем здания в течение всего срока службы, при условии функционирования здания по назначению.

**Система управления имуществом (Property Management)**-комплекс мероприятий, направленных на повышения эффективности функционирования объекта недвижимости

**Управляющий недвижимостью** — это специалист, который занимается эксплуатацией зданий и сооружений с целью эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

**Информационная модель проекта (Project Information Model; PIM)** - информационная модель на этапе создания строительного объекта (актива). Информационная модель проекта (PIM) на стадии строительства применяется для планирования, анализа и контроля производства строительно-монтажных работ,

поставки материалов и оборудования, выполнения контрольных мероприятий и мероприятий по соблюдению техники безопасности.

**Информационная модель актива** (Asset Information Model; AIM) – информационная модель на этапе эксплуатации актива.

**Среда общих данных** (Common Data Environment; CDE;) – единый источник информации для любого отдельно взятого проекта или актива, предназначенный для сбора, управления и распределения данных информационной модели с помощью управляемого процесса.

**SWOT-анализ** – метод стратегического планирования, заключающийся в выявлении факторов внутренней и внешней среды организации и разделении их на четыре категории.

**Портфель недвижимости** – это совокупность объектов недвижимости, принадлежащих одному собственнику или группе собственников. сформировать сбалансированный портфель недвижимости, распределив имеющийся инвестиционный бюджет между объектами разных типов и/или разных локаций и т.

**Арендатор** — физическое или юридическое лицо, заключившее с собственником какого-либо имущества (или уполномоченным им лицом) договор аренды (имущественного найма) и получившее во временное владение и пользование (либо только пользование) такое имущество.

**ПО** – программное обеспечение;

**СМР** – строительно-монтажные работы;

**ТИМСО** – технология информационного моделирования строительных объектов (аналог BIM в РК);

**BIM** – Building Information Modeling.

### 1. Паспорт Профессионального стандарта

Название ПС	Управление и обслуживание коммерческой недвижимости
Номер ПС	
Названия секции, раздела, группы, класса и подкласса согласно ОКЭД	F Строительство 41 Строительство зданий 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
Цель разработки профессионального стандарта:	Профессиональный стандарт разрабатывается в качестве основы для оценки, аттестации, сертификации и подтверждения квалификации, подготовки и переподготовки кадров и предназначены для использования широким кругом пользователей.
Краткое описание ПС	Профессиональный стандарт «Управление и обслуживание коммерческой недвижимости» определяет требования к уровню квалификации, содержанию профессионального образования специалистов, занимающихся эффективным управлением и организацией работы по содержанию, эксплуатации жилых и нежилых зданий

### 2. Карточки профессий

Перечень карточек профессий:	Управляющий коммерческой недвижимостью	6-й уровень ОРК
	Администратор коммерческой недвижимости	5-й уровень ОРК
	Главный и инженер по эксплуатации коммерческих помещений/зданий	6-й уровень ОРК

	Брокер по операциям с коммерческой недвижимостью	4-й уровень ОРК
<b>КАРТОЧКА ПРОФЕССИИ: «УПРАВЛЯЮЩИЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»</b>		
Код		
Код группы	0732	
Профессия	Управляющий коммерческой недвижимостью	
Другие возможные наименования профессии	-	
Квалификационный уровень по ОРК	6-й уровень ОРК	
Основная цель деятельности	Обеспечение выполнения основной деятельности собственника; поддержание хорошего состояния объекта недвижимости; минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости; сохранение капитала; повышение престижа собственника в результате обладания соответствующим объектом недвижимости	
Трудовые функции	Обязательные трудовые функции	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Планирование работ по управлению коммерческой недвижимостью;</li> <li>2. Увеличения доходности коммерческой недвижимости;</li> <li>3. Организация работы по содержанию общего имущества объекта.</li> </ol>
Трудовая функция Планирование работ по управлению коммерческой недвижимостью	<b>Задача 1:</b> <b>Организация и проведение работ по профилактическому, визуальному осмотру технического состояния коммерческой недвижимости</b>	<b>Умения:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осуществлять сбор и проверку документов коммерческой недвижимости.</li> <li>2. Применять методы инструментального и визуального осмотров объектов коммерческой недвижимости.</li> <li>3. Составлять инвентарный перечень состава имущества коммерческой недвижимости с описанием качественных и количественных характеристик всех элементов, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</li> <li>4. Готовить отчеты о техническом состоянии коммерческой недвижимости, в том числе в специализированном программном обеспечении по</li> </ol>

		<p>ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>5. Применять программное обеспечение и современные информационные технологии при проведении инвентаризации объектов коммерческой недвижимости.</p> <p>6. Готовить организационно-распорядительные документы, оформлять акты списания имущества коммерческой недвижимости.</p> <p><b>Знания:</b></p> <p>1. Знание требований к актам, протоколам, ведомостям, реестрам и отчетам по результатам осмотров и инвентаризации коммерческой недвижимости;</p> <p>2. Нормативно правовые основы, регламентирующие вопросы технического; состояния коммерческой недвижимости.</p> <p>3. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания объекта кондоминиума.</p> <p>4. Знание методов оценки физического износа конструктивных элементов и инженерных систем жилых и нежилых зданий.</p> <p>5. Знание технических требований к зданиям, и других нормативно-технических документов в сфере строительства.</p> <p>6. Знание методологии визуального осмотра конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.</p> <p>7. Знание основ информатизации и автоматизации.</p> <p>8. Знание основ методологии BIM: международные стандарты и передовая практика (в случае применения ТИМСО в организации);</p> <p>9. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации);</p>
--	--	--

		10. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).
Трудовая функция 2: Увеличения доходности коммерческой недвижимости	<b>Задача 1:</b> <b>Получение максимального дохода с объекта</b>	<b>Умения:</b>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Формировать инвестиционный престиж коммерческой недвижимости.</li> <li>2. Определять размер оплаты аренды коммерческой недвижимости.</li> <li>3. Поиск надёжных арендаторов, проведение переговоров по согласованию условий аренды, обеспечение максимальной заполненности площадей.</li> <li>4. Формировать пакет документов для заключения договоров аренды коммерческой недвижимости.</li> <li>5. Заключать долгосрочные договора аренды с условием индексации ставки на уровень инфляции.</li> <li>6. Внедрять улучшения, которые расширят выбор потенциальных арендаторов и позволят заключать более выгодные сделки.</li> <li>7. Применять рекламные инструменты и методы.</li> <li>8. Анализировать качество предоставляемых услуг, потребности в дополнительных сервисах и работах.</li> </ol>
		<b>Знания:</b>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Основы проведения маркетинговых исследований различной аудитории.</li> <li>2. Примеры правильного управления объектами коммерческой недвижимости и возможные ошибки.</li> <li>3. Основные принципы разработки концепции объекта коммерческой недвижимости.</li> <li>4. Финансовые и правовые вопросы, решаемые при взаимодействии с арендаторами.</li> <li>5. Необходимые работы при обслуживании объекта недвижимости.</li> <li>6. Основы имитационного моделирования.</li> </ol>

		<p>7. Современные модели принятия решений по управлению недвижимостью.</p> <p>8. Управление портфелем недвижимости.</p> <p>9. Умение проводить маркетинговые исследования рынка недвижимости.</p> <p>10. Разрабатывать концепцию объекта коммерческой недвижимости.</p> <p>11. Проводить SWOT-анализ для принятия стратегических решений по портфелю недвижимости.</p> <p>12. Подготавливать решения, обеспечивающие максимум стоимости портфеля недвижимости.</p> <p>13. Разрабатывать альтернативные стратегии по развитию портфеля недвижимости.</p> <p>14. Владеть методами и способами проведения маркетингового исследования рынка недвижимости.</p> <p>15. Решения правовых и финансовых вопросов при взаимодействии с арендаторами объекта коммерческой недвижимости.</p> <p>16. Методами экономических расчетов, связанных с обоснованием решений, принимаемых в ходе эксплуатации объекта.</p> <p>17. Основы рекламной деятельности.</p> <p>18. Правила ведения переговоров, деловой переписки.</p>
	<p><b>Задача 2:</b> <b>Управление капиталом</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1. Создавать инвестиционные стратегии, бизнес-планы.</p> <p>2. Вести учёт инвестиций.</p> <p>3. Организовать управленческий процесс, взаимодействие с инвесторами и третьими лицами.</p> <p>4. Контролировать соблюдение участниками сроков выполнения мероприятий и обязательств по заключенным договорам аренды коммерческой недвижимости.</p> <p>5. Проводить претензионную, исковую работу при выявлении задолженности при оплате, а также</p>

		<p>нарушений обязательств исполнителями работ (услуг).</p> <p>6. Оценивать результаты исполнения договоров с арендаторами.</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <p>1. Изучить особенности общей концепции коммерческой недвижимости, понять, как работает этот бизнес.</p> <p>2. Знать особенности управления бизнес-центрами, торговыми и торгово-развлекательными комплексами, офисными и многофункциональными помещениями.</p> <p>3. Уметь создать систему взаимодействия между департаментами управляющей компании, наладить работу клининговых, обслуживающих и юридических служб.</p> <p>4. Разбираться в различных договорах с арендаторами, сотрудниками, коммунальными и строительными организациями.</p> <p>5. Знать налоговое и гражданское законодательство.</p> <p>6. Обладать знаниями и навыками эффективного руководителя — использовать тайм-менеджмент.</p> <p>7. Знания в маркетинге — уметь анализировать рынок, проводить исследование, ставить задачи подрядчикам.</p> <p>8. Управлять юридическим отделом — сопровождение документов, разработка договоров аренды.</p>
	<p><b>Задача 3: Управление активами</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1. Разрабатывать стратегии и планы управления активами, маркетинга.</p> <p>2. Покупать, продавать объекты.</p> <p>3. Управлять строительством, девелопментом и ремонтом.</p> <p>4. Оценивать, страховать и вести претензионную работу.</p> <p>5. Вести учёт и отчётность на уровне отдельных активов или портфеля.</p> <p><b>Знания:</b></p>

		<p>1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>2. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания объекта кондоминиума.</p> <p>3. Знание основ судебного производства.</p> <p>4. Знание основ психологии и конфликтологии.</p> <p>5. Знание основ методологии BIM: международные стандарты и передовая практика (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>6. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>7. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>
<p>Трудовая функция 3: Организация работы по содержанию общего имущества объекта</p>	<p><b>Задача 1:</b> Управление технической эксплуатацией</p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1. Проводить плановое и аварийное обслуживание.</p> <p>2. Организацию охраны, клининга, парковки.</p> <p>3. Обеспечивать здания коммунальными услугами.</p> <p>4. Организовывать благоустройство и уборку территории.</p> <p>5. Организовывать хозяйственное и производственное снабжение.</p> <p>6. Планировать мероприятия по уменьшению расходов на коммунальные услуги.</p> <p><b>Знания:</b></p> <p>1. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания объекта кондоминиума в части требований к организации и осуществлению санитарного содержания и уборки помещений, и территории.</p> <p>2. Знание санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям».</p> <p>3. Знание технических требований к зданиям, многоквартирным жилым</p>

		<p>домам и других нормативно-технических документов в сфере строительства, жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>4. Знание общих требований к пожарной безопасности.</p> <p>5. Знание охраны труда и техники безопасности.</p> <p>6. Знание основ методологии BIM: международные стандарты и передовая практика (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>7. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>8. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>
	<p><b>Задача 2:</b>  <b>Организация и контроль работы по содержанию инженерных систем и конструктивных элементов объекта</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1. Организовывать и проводить регулярный осмотр инженерно-технических систем и конструктивных элементов с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>2. Определять характер, объемы для устранения дефектов и неисправностей.</p> <p>3. Составлять планы и графики по подготовке коммерческой недвижимости к сезонной эксплуатации.</p> <p>4. Выявлять нарушения правил пользования нежилыми помещениями, подключений инженерных сетей и оборудования собственников нежилых помещений к инженерным сетям общего имущества объекта.</p> <p>5. Осуществлять подбор и заключать договора с субъектами сервисной деятельности по содержанию, эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов коммерческих помещений/зданий.</p>

		<p>6.Контролировать проведение ремонта, монтажа и обслуживания КСО, работу субъектов сервисной деятельности по содержанию инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного жилого дома, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>7.Документировать результаты осмотров и проверок технического состояния инженерных систем и конструктивных, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>8.Осуществлять введение, актуализацию и хранение технической и иной документации по вопросам содержания, эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов, в том числе с применением Среды общих данных (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>9.Осуществлять приемку выполненных работ, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p><b>Знания:</b></p> <p>1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>2. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания объекта кондоминиума.</p>
--	--	---

		<p>3. Знание технических требований к зданиям, многоквартирным жилым домам и других нормативно-технических документов в сфере строительства, жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>4. Знание основ информатизации и автоматизации.</p> <p>5. Базовые знания бухгалтерского учета.</p> <p>6. Знание основ методологии BIM: международные стандарты и передовая практика (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>7. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>8. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>	
Требования к личностным компетенциям	<p>Ответственность, исполнительность, умение работать в коллективе. Умение оперативно решать возникающие проблемы. Профессиональный подход к работе, умение работать с большим количеством информации, умение руководить большим количеством персонала.</p>		
Связь с другими профессиями в рамках ОРК	6 уровень ОРК	Управляющий коммерческой недвижимостью	
Связь с ЕТКС или КС	КС, утвержденный приказом Министра труда и социальной защиты населения Республики Казахстан от 30 декабря 2020 года № 553	Менеджер, Заведующий хозяйством (Менеджер по административно-хозяйственной работе)	
Связь с системой образования и квалификации	Уровень образования ТиПО (5-уровень МСКО)	Специальность 5АВ07320401 Прикладной бакалавр управления недвижимостью	Квалификация 07320400 Управление недвижимостью
<b>КАРТОЧКА ПРОФЕССИИ:</b>			
<b>«АДМИНИСТРАТОР КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»</b>			
Код			
Код группы			
Профессия	Администратор коммерческой недвижимости		

Другие возможные наименования профессии	3349-0-008 Менеджер по зданию	
Квалификационный уровень по ОРК	5-й уровень ОРК	
Основная цель деятельности	Организация по обеспечению сохранности и безопасного функционирования конструктивных элементов, инженерно-технических систем и прилегающих территорий нежилых зданий	
Трудовые функции	Обязательные трудовые функции	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Планирование работ и услуг по управлению и содержанию, эксплуатации коммерческой недвижимости;</li> <li>2. Организация комплекса работ по поддержанию исправного состояния коммерческой недвижимости;</li> <li>3. Организация устранения аварийных ситуаций;</li> <li>4. Организация комплекса строительных мероприятий по устранению физического и морального износа коммерческой недвижимости.</li> </ol>

<p>Трудовая функция 1: Планирование работ и услуг по управлению и содержанию, эксплуатации коммерческой недвижимости</p>	<p><b>Задача 1:</b> <b>Организация и проведение работ по профилактическому, визуальному осмотру технического состояния коммерческой недвижимости</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Готовить документы для проведения осмотров и инвентаризации коммерческой недвижимости.</li> <li>2. Проводить визуальный осмотр технического состояния жилых и нежилых зданий.</li> <li>3. Составлять инвентарный перечень состава имущества жилых и нежилых зданий с описанием качественных и количественных характеристик всех элементов, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</li> <li>4. Готовить отчеты о техническом состоянии жилых и нежилых зданий, в том числе в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</li> <li>5. Применять программное обеспечение и современные информационные технологии при проведении инвентаризации коммерческой недвижимости.</li> <li>6. Вносить и актуализировать открытые данные по техническому состоянию жилых и нежилых зданий в объект информатизации.</li> <li>7. Применять Среду общих данных при создании, обмене и хранении документации (результаты осмотров и проверок санитарного состояния помещений и территорий и т.д.) (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</li> </ol> <p><b>Знания:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства.</li> <li>2. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания объекта кондоминиума.</li> <li>3. Знание методов оценки физического износа конструктивных элементов и инженерных систем жилых и нежилых зданий.</li> </ol>
--	--	---

		<p>4. Знание технических требований к зданиям и других нормативно-технических документов в сфере строительства, жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>5. Знание методологии визуального осмотра конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.</p> <p>6. Знание основ информатизации и автоматизации.</p> <p>7. Знание основ методологии BIM: международные стандарты и передовая практика (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>8. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>9. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>
	<p><b>Задача 2:</b>  <b>Разработка стратегии, долгосрочного плана работ и услуг по управлению и содержанию коммерческой недвижимости</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1. Формировать перечень работ и услуг по содержанию, включая их объемы и периодичность, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>2. Составлять планы и графики по подготовке здания к сезонной эксплуатации, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>3. Составлять смету доходов и расходов по управлению и содержанию коммерческой недвижимости.</p> <p>4. Осуществлять документационное сопровождение процессов управления коммерческой недвижимости.</p>

		<p>5. Готовить и рассылать уведомления о выставляемых счетах и уведомления и задолженностях.</p> <p>6. Применять программное обеспечение и современные информационные технологии.</p> <p>7. Применять Среду общих данных при создании, обмене и хранении документации (результаты осмотров и проверок санитарного состояния помещений и территорий и т.д.) (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>8. Идентифицировать, оценивать связанные с эксплуатацией объектов недвижимости проблемы и применять обоснованные подходы к их решению.</p> <p>9. Оптимизировать расходы на коммунальные услуги и эксплуатацию коммерческой недвижимости.</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <p>1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>2. Знание методики расчета сметы расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума.</p> <p>3. Знание технических требований к зданиям, многоквартирным жилым домам и других нормативно-технических документов в сфере строительства, жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>4. Знание основ технико-экономического и оперативно-производственного планирования.</p> <p>5. Базовые знания бухгалтерского учета.</p> <p>6. Знание основ методологии BIM: международные стандарты и передовая практика (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>7. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>

		<p>8. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>9. Знание Правил по обеспечению безопасности и охраны труда, пожарной безопасности.</p>
	<p><b>Задача 3:</b>  <b>Обеспечение исполнения плана работы и услуг по управлению и содержанию коммерческой недвижимости</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1. Обеспечивать сбор взносов/платежей арендаторов и поступление других запланированных в смете доходов и оплату услуг и работ по содержанию коммерческой недвижимости.</p> <p>2. Взаимодействовать с коммунальными предприятиями по поставке необходимых ресурсов для коммерческой недвижимости.</p> <p>3. Проводить претензионную, исковую работу при выявлении задолженности при оплате, а также нарушений обязательств исполнителями работ (услуг).</p> <p>4. Составлять отчеты по управлению и содержанию коммерческой недвижимости, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>5. Оценивать результаты исполнения договоров субъектами сервисной деятельности, подрядными организациями и коммунальными предприятиями, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>6. Анализировать выполнение плана работ и услуг по управлению и содержанию коммерческой недвижимости.</p> <p>7. Обеспечивать выполнение санитарных норм и правил пребывания в коммерческой недвижимости.</p> <p>8. Принимать решения в нестандартных ситуациях, в том числе с применением</p>

		<p>Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>9.Проводить переговоры, консультации.</p> <p>10.Налаживать эффективные коммуникации и разрешать конфликты.</p> <p>11. Применять Среду общих данных при создании, обмене и хранении документации (результаты осмотров и проверок санитарного состояния помещений и территорий и т.д.) (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>12.Осуществлять разработку Стандарта организации по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p>
<p>Трудовая функция 2: Организация комплекса работ по поддержанию исправного состояния коммерческой недвижимости</p>	<p><b>Задача 1:</b> <b>Организация работы по обеспечению санитарного содержания коммерческой недвижимости</b></p>	<p><b>Знания:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства.</li> <li>2. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания объекта кондоминиума.</li> <li>3. Знание принципов, особенностей ведения переговоров.</li> <li>4. Знание основ информатизации и автоматизации.</li> <li>5. Знание основ психологии и конфликтологии.</li> </ol> <p><b>Умения:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Проводить регулярный осмотр санитарного состояния коммерческой недвижимости.</li> <li>2. Составлять планы и графики уборки помещений и территории, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</li> </ol>

		<p>3. Обеспечивать подбор и заключать договора с субъектами сервисной деятельности по санитарному содержанию и уборке.</p> <p>4. Контролировать работу субъектов сервисной деятельности по санитарному содержанию и уборке.</p> <p>5. Документировать результаты осмотров и проверок санитарного состояния помещений и территорий жилых и нежилых зданий в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>6. Разрабатывать предложения по оптимизации работ по обеспечению надлежащего санитарного состояния коммерческой недвижимости.</p> <p>7. Осуществлять введение, актуализацию и хранение технической и иной документации по вопросам санитарного содержания и уборки жилых и нежилых зданий, в том числе с применением Среды общих данных (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>8. Осуществлять приемку выполненных работ, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>9. Применять Среду общих данных при создании, обмене и хранении документации (результаты осмотров и проверок санитарного состояния помещений и территорий и т.д.) (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p><b>Знания:</b></p> <p>1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы</p>
--	--	--

		<p>жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>2. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания объекта кондоминиума.</p> <p>3. Знание методов расчета сметы расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума.</p> <p>4. Знание технических требований к зданиям и других нормативно-технических документов в сфере строительства, жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>5. Знание основ технико-экономического и оперативно-производственного планирования.</p> <p>6. Базовые знания бухгалтерского учета.</p> <p>7. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>8. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>
	<p><b>Задача 2:</b>  <b>Организация работы по обеспечению безопасности коммерческой недвижимости</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1. Формировать документацию по мероприятиям гражданской обороны и ликвидации чрезвычайных ситуаций.</p> <p>2. Организовывать замеры параметры освещенности, инсоляции, микроклимата, воздухообмена, уровней шума и вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>3. Формировать графики проверки работы противопожарных систем, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном</p>

		<p>программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>4.Принимать профилактические меры для снижения уровня опасности различного вида и их последствий в профессиональной деятельности.</p> <p>5.Принимать меры по обследованию лифтов, прослуживший нормативный срок.</p> <p>6. Применять Среду общих данных при создании, обмене и хранении документации по мероприятиям гражданской обороны, проверкам работы противопожарной и охранной систем, а также обслуживанию лифтов (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <p>1.Знание требований к безопасной эксплуатации зданий.</p> <p>2.Знание общих требований к пожарной безопасности.</p> <p>3.Знание основ гражданской обороны.</p> <p>4. Знание охраны труда и техники безопасности.</p> <p>5.Знание правил эксплуатации лифтов.</p> <p>6. Базовые знания в области проектирования, эксплуатации, реконструкции и реставрации жилых и нежилых зданий.</p> <p>7. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>8. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>
	<p><b>Задача 3:</b> <b>Организация работы по благоустройству территории</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1.Проводить регулярный осмотр состояния элементов благоустройства и озеленения.</p> <p>2. Составлять планы и графики по выполнению ремонтных работ по благоустройству и озеленению в рамках подготовки территории к</p>

	<p><b>коммерческой недвижимости</b></p>	<p>сезонной эксплуатации, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>3.Осуществлять подбор и заключать договора с субъектами сервисной деятельности по благоустройству и озеленению территории.</p> <p>4.Контролировать соблюдение работ субъектов сервисной деятельности по благоустройству и озеленению территории.</p> <p>5.Документировать результаты осмотров и проверок состояния элементов благоустройства и озеленения территории, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>6.Осуществлять приемку выполненных работ, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p><b>Знания:</b></p> <p>1.Знание норм и правил благоустройства территории зданий.</p> <p>2.Знание санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям.</p> <p>3. Знание технических требований к зданиям, многоквартирным жилым домам и других нормативно-технических документов в сфере строительства, жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>4.Знание общих требований к пожарной безопасности.</p> <p>5. Знание охраны труда и техники безопасности.</p>
--	---	---

		<p>6. Базовые знания в области проектирования, эксплуатации, реконструкции и реставрации жилых и нежилых зданий.</p> <p>7. Знание основ методологии BIM: международные стандарты и передовая практика (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>8. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>9. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>
	<p><b>Задача 3:</b>  <b>Организация работы по благоустройству территории коммерческой недвижимости</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Проводить регулярный осмотр состояния элементов благоустройства и озеленения.</li> <li>2. Составлять планы и графики по выполнению ремонтных работ по благоустройству и озеленению в рамках подготовки территории к сезонной эксплуатации, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</li> <li>3. Осуществлять подбор и заключать договора с субъектами сервисной деятельности по благоустройству и озеленению территории жилых и нежилых зданий.</li> <li>4. Контролировать соблюдение работ субъектов сервисной деятельности по благоустройству и озеленению территории коммерческой недвижимости.</li> <li>5. Документировать результаты осмотров и проверок состояния элементов благоустройства и озеленения территории, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</li> </ol>

		<p>6. Осуществлять приемку выполненных работ, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Знание норм и правил благоустройства территории зданий.</li> <li>2. Знание санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям».</li> <li>3. Знание технических требований к зданиям, многоквартирным жилым домам и других нормативно-технических документов в сфере строительства, жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</li> <li>4. Знание общих требований к пожарной безопасности.</li> <li>5. Знание охраны труда и техники безопасности.</li> <li>6. Базовые знания в области проектирования, эксплуатации, реконструкции и реставрации жилых и нежилых зданий.</li> <li>7. Знание основ методологии BIM: международные стандарты и передовая практика (в случае применения ТИМСО в организации).</li> <li>8. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</li> <li>9. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</li> </ol>
	<b>Задача 1:</b>	<b>Умения:</b>

<p>Трудовая функция 3: Организация устранения аварийных ситуаций</p>	<p><b>Организация работы в условиях аварийных и восстановительных работ</b></p>	<p>1. Взаимодействовать с диспетчерскими и аварийными службами коммунальных предприятий.</p> <p>2. Определять порядок действий в аварийных ситуациях с целью локализации и предотвращения ущерба имуществу физических и юридических лиц, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) и симуляции аварийных ситуаций в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>3. Производить необходимые отключения инженерных систем коммерческой недвижимости в рамках локализации и предотвращения распространения последствий аварий.</p> <p>4. Оценивать масштабы и последствия аварийных ситуаций в коммерческой недвижимости, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) и симуляции аварийных ситуаций в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>5. Документировать выполнение аварийных работ с занесением необходимой информации в Среду общих данных (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>6. Применять первичные средства пожаротушения.</p> <p>7. Осуществлять приемку выполненных работ, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p><b>Знания:</b></p>
--	---	---

		<p>1.Знание требований к безопасной эксплуатации зданий.</p> <p>2.Знание общих требований к пожарной безопасности.</p> <p>3.Знание основ гражданской обороны.</p> <p>4. Знание охраны труда и техники безопасности.</p> <p>5.Знание правил эксплуатации лифтов.</p> <p>6. Базовые знания в области проектирования, эксплуатации, реконструкции и реставрации жилых и нежилых зданий.</p> <p>7. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>8. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>
	<p><b>Задача 2:</b>  <b>Организация работы по обеспечению безопасности коммерческой недвижимости</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1.Формировать документацию по мероприятиям гражданской обороны и ликвидации чрезвычайных ситуаций.</p> <p>2.Организовывать замеры параметров освещенности, инсоляции, микроклимата, воздухообмена, уровней шума и вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений с занесением необходимой информации в Среду общих данных (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>3.Формировать графики проверки работы противопожарных систем, в том числе с применением Информационной модели актива (AIM) в специализированном программном обеспечении по ТИМСО (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p> <p>4.Принимать профилактические меры для снижения уровня опасности различного вида и их последствий в профессиональной деятельности.</p>

		<p>5. Обеспечить обследование лифтов, прослуживших нормативный срок.</p> <p>6. Применять Среду общих данных при создании, обмене и хранении документации по мероприятиям гражданской обороны, проверкам работы противопожарной и охранной систем, а также обслуживанию лифтов (при осуществлении эксплуатации с применением ТИМСО).</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <p>1. Знание требований к безопасной эксплуатации здания.</p> <p>2. Знание общих требований к пожарной безопасности.</p> <p>3. Знание основ гражданской обороны.</p> <p>4. Знание норм охраны труда и техники безопасности.</p> <p>5. Знание правил эксплуатации лифтов.</p> <p>6. Базовые знания в области проектирования, эксплуатации, реконструкции и реставрации жилых и нежилых зданий.</p> <p>7. Знание нормативно-технических документов РК по применению ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p> <p>8. Знание Стандарта организации по ТИМСО (в случае применения ТИМСО в организации).</p>
Требования к личностным компетенциям	<p>Ответственность, исполнительность, коммуникабельность, умение работать в коллективе, умение разрешать конфликты любого уровня. Умение оперативно решать возникающие проблемы. Профессиональный подход к работе, коммуникабельность.</p>	
Связь с другими профессиями в рамках ОРК	5 уровень ОРК	Управляющий коммерческой недвижимости
Связь с ЕТКС или КС	<p>КС, утвержденный приказом Министра труда и социальной защиты населения Республики Казахстан от 30 декабря 2020 года № 553</p>	<p>Менеджер, Заведующий хозяйством (Менеджер по административно-хозяйственной работе)</p>

Связь и с системой образования и квалификации	Уровень образования ТиПО  (4-уровень МСКО)	Специальность 1401000 Строительство и эксплуатация зданий и сооружений	Квалификация 140130 3 Менеджер объекта кондоминиума
<b>КАРТОЧКА ПРОФЕССИИ: «Брокер по операциям с коммерческой недвижимостью»</b>			
Код профессии			
Код группы			
Профессия	Брокер по операциям с коммерческой недвижимостью		
Другие возможные наименования профессии	Агент по коммерческой недвижимости		
Квалификационный уровень по ОРК	4 уровень ОРК		
Основная цель деятельности	Осуществление деятельности по операциям с недвижимым имуществом - приобретению и (или) реализации вещных прав и прав требования на недвижимое имущество, в том числе прав на строящиеся (создаваемые) объекты недвижимости, от имени и (или) по поручению клиентов		
Трудовые функции	Обязательные трудовые функции	1. Осуществление деятельности по реализации прав на все виды недвижимого имущества (включая реализацию коммерческого найма) от имени и по поручению клиентов. 2. Управление деятельностью по реализации прав на недвижимое имущество от имени и по поручению клиентов.	
Трудовая функция 1: Осуществление деятельности по реализации прав на все виды недвижимого имущества (включая реализацию коммерческого найма) от имени и по поручению клиентов	<b>Задача 1:</b> <b>Деятельность при реализации прав на объекты недвижимого имущества всех видов</b>	<b>Умения:</b> 1. Осуществлять и принимать телефонные звонки по вопросам реализации прав на объекты недвижимого имущества всех видов. 2. Обрабатывать первичные данные по объектам недвижимого имущества всех видов. 3. Осуществлять работы с электронными базами данных объектов недвижимости всех видов. 4. Осуществлять работы с электронными базами данных клиентов. 5. Определять потребности (запросы) клиентов.	

		<p>6. Осуществлять осмотр, фотографирование и видеосъемку объектов недвижимости.</p> <p>7. Консультировать клиентов в рамках определения потребностей клиентов.</p> <p>8. Проводить переговоры с клиентом о заключении договора оказания услуг на реализацию/приобретение объекта недвижимости.</p> <p>9. Осуществлять показ объектов недвижимости в соответствии с договором оказания услуг.</p> <p>10. Составлять план, подготовки и реализации рекламных мероприятий по продаже объектов недвижимости.</p> <p>11. Осуществлять продажи объектов недвижимости.</p> <p>12. Обеспечивать процедуры по надлежащей передаче объекта недвижимости участникам сделки.</p> <p>13. Осуществлять коммуникаций с нотариальными организациями.</p> <p>14. Рекламирывать объекты коммерческой недвижимости.</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <p>1. Требования законодательства Республики Казахстан о защите прав потребителей.</p> <p>2. Требования законодательства Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>3. Требования законодательства Республики Казахстан о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.</p> <p>4. Требования законодательства Республики Казахстан об участии в долевом строительстве.</p> <p>5. Требования законодательства Республики Казахстан о защите персональных данных.</p> <p>6. Требования законодательства Республики Казахстан, регламентирующее электронный</p>

		<p>документооборот и использование электронной подписи.</p> <p>7. Гражданское законодательство Республики Казахстан в части регулирования сделок с недвижимым имуществом, наследственного права, ипотеки.</p> <p>8. Семейное законодательство Республики Казахстан в части имущественных отношений супругов.</p> <p>9. Земельное законодательство Республики Казахстан в части регулирования отчуждения прав на земельные участки.</p> <p>10. Основы уголовного и административного законодательства Республики Казахстан.</p> <p>11. Методы маркетинга и особенности ценообразования на рынке нежилой недвижимости.</p> <p>12. Методология осуществления продаж объектов нежилой недвижимости.</p> <p>13. Этика делового общения и основы конфликтологии.</p> <p>14. Порядок составления установленной отчетности.</p> <p>15. Правила пожарной безопасности.</p> <p>16. Требования охраны труда.</p>
	<p><b>Задача 2:</b>  <b>Деятельность по оказанию услуг при заключении договора коммерческого найма</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осуществлять коммуникационный и информационный обмен посредством различных видов связи по первичным вопросам найма коммерческого помещения.</li> <li>2. Изучать и обрабатывать данные по коммерческим помещениям для целей найма.</li> <li>3. Размещать информацию, рекламу, объявление о клиентах и коммерческой недвижимости в информационных базах.</li> <li>4. Анализировать проведения спроса и предложений на рынке коммерческой недвижимости.</li> <li>5. Формировать ценовые группы по найму коммерческой</li> </ol>

		<p>недвижимости с учетом специфики региона.</p> <p>6. Готовить материалы для заключения сделки найма коммерческой недвижимости.</p> <p>7. Презентовать и показывать объекты коммерческой недвижимости.</p> <p>8. Консультировать клиентов по заключаемой сделке и необходимых документов.</p> <p>9. Сопровождать и организовывать процедуры и места проведения сделки с объектом коммерческой недвижимости до окончания регистрации.</p> <p>10. Передавать процедуры объекта коммерческой недвижимости арендатору.</p> <p>11. Соблюдать конфиденциальность информации.</p> <p><b>Знания:</b></p> <p>1. Требования законодательства Республики Казахстан о защите прав потребителей.</p> <p>2. Требования законодательства Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>3. Требования законодательства Республики Казахстан о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.</p> <p>4. Требования законодательства Республики Казахстан об участии в долевом строительстве.</p> <p>5. Требования законодательства Республики Казахстан о защите персональных данных.</p> <p>6. Требования законодательства Республики Казахстан, регламентирующее электронный документооборот и использование электронной подписи.</p> <p>7. Гражданское законодательство Республики Казахстан в части регулирования сделок с недвижимым имуществом, наследственного права, ипотеки.</p>
--	--	--

		<p>8. Семейное законодательство Республики Казахстан в части имущественных отношений супругов.</p> <p>9. Земельное законодательство Республики Казахстан в части регулирования отчуждения прав на земельные участки.</p> <p>10. Основы уголовного и административного законодательства Республики Казахстан.</p> <p>11. Методы маркетинга и особенности ценообразования на рынке нежилкой недвижимости.</p> <p>12. Методология осуществления продаж объектов нежилкой недвижимости.</p> <p>13. Этика делового общения и основы конфликтологии.</p> <p>14. Порядок составления установленной отчетности.</p> <p>15. Правила пожарной безопасности.</p> <p>16. Требования охраны труда.</p>
<p>Трудовая функция 2: Управление деятельностью по реализации прав на недвижимое имущество от имени и по поручению клиентов</p>	<p><b>Задача 1:</b> <b>Управление деятельностью при реализации прав на недвижимое имущество по виду – нежилая недвижимость и земельные участки.</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Проводить переговоры и подписывать договора оказания услуг на реализацию/приобретение коммерческой недвижимости и земельных участков.</li> <li>2. Утверждать план реализации к коммерческой недвижимости и земельных участков.</li> <li>3. Контролировать исполнение плана реализации нежилкой недвижимости и земельных участков.</li> <li>4. Проверять отчеты по исполнению договора об оказании услуг на реализацию/приобретение нежилкой недвижимости и земельных участков.</li> <li>5. Осуществлять взаимодействие с банками, страховыми компаниями, органами регистрации недвижимости и нотариальными конторами.</li> </ol>

		<p>6. Проводить переговоры с контрагентами.</p> <p>7. Осуществлять контроль за проведением взаиморасчетов между клиентами.</p> <p>8. Осуществлять контроль за оплатой комиссионного вознаграждения</p> <p>9. Подписывать акты приемки-сдачи выполненных услуг на реализацию/ приобретение нежилой недвижимости и земельных участков.</p> <p>10. Определять направления и выбор технологий деятельности структурного подразделения по реализации прав на недвижимое имущество (агентства недвижимости).</p> <p>11. Организовывать внутренний контроль качества предоставляемых услуг.</p> <p>12. Обеспечивать контроль и оценки состояния условий труда работников.</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <p>1. Требования законодательства Республики Казахстан о защите прав потребителей.</p> <p>2. Требования законодательства Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>3. Требования законодательства Республики Казахстан о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.</p> <p>4. Требования законодательства Республики Казахстан об участии в долевом строительстве.</p> <p>5. Требования законодательства Республики Казахстан о защите персональных данных.</p> <p>6. Требования законодательства Республики Казахстан, регламентирующее электронный документооборот и использование электронной подписи.</p>

		<p>7. Гражданское законодательство Республики Казахстан в части регулирования сделок с недвижимым имуществом, наследственного права, ипотеки.</p> <p>8. Семейное законодательство Республики Казахстан в части имущественных отношений супругов.</p> <p>9. Земельное законодательство Республики Казахстан в части регулирования отчуждения прав на земельные участки.</p> <p>10. Основы уголовного и административного законодательства Республики Казахстан.</p> <p>11. Методы маркетинга и особенности ценообразования на рынке нежилой недвижимости.</p> <p>12. Методология осуществления продаж объектов нежилой недвижимости.</p> <p>13. Этика делового общения и основы конфликтологии.</p> <p>14. Порядок составления установленной отчетности.</p> <p>15. Правила пожарной безопасности.</p> <p>16. Требования охраны труда.</p>	
Требования к личностным компетенциям	Ответственность, исполнительность, умение работать в коллективе, пунктуальность, соблюдать этику делового общения.		
Связь с другими профессиями в рамках ОРК	4 уровень ОРК		
Связь с ЕТКС или КС			
Связь и с системой образования и квалификации	Уровень образования Среднее образование, курсы повышения квалификации (3- уровень МСКО)	Специальность -	Квалификация
<b>КАРТОЧКА ПРОФЕССИИ: «ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ/ЗДАНИЙ»</b>			
Код			
Код группы			
Профессия	Главный инженер по эксплуатации коммерческих помещений/зданий		

Другие возможные наименования профессии			
Квалификационный уровень по ОРК	6 уровень ОРК		
Основная цель деятельности	<p>Обеспечивает соблюдение технических норм эксплуатации и ремонта производственных зданий и сооружений, жилого фонда и других объектов организации. Прогнозирует объемы и оценивает стоимость ремонтных работ. Составляет проектно-сметную документацию и готовит заявки на необходимые материалы. Согласовывает с подрядными организациями протоколы-заказы на выполнение ремонтных работ и ведет технический надзор за ходом ремонта.</p>		
Трудовые функции	Обязательные трудовые функции	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Организация мероприятий по содержанию коммерческих помещений /зданий и территории.</li> <li>2. Обеспечение технической эксплуатации коммерческих помещений/зданий.</li> <li>3. Обеспечение проведения капитального ремонта коммерческих сооружений/ зданий.</li> </ol>	
Трудовые функции 1: Организация мероприятий по содержанию коммерческих помещений /зданий и территории	Задача 1: Организация санитарного содержания общего имущества коммерческих помещений /зданий	<p><b>Умения:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Разрабатывать и утверждать годовой план работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе мероприятий по санитарному содержанию и уборке.</li> <li>2. Проводить осмотры технического и санитарного состояния емкостей для сбора твердых бытовых отходов (ТБО)</li> <li>3. Организовывать проведение уборки помещений.</li> <li>4. Организовывать проведение санитарного содержания площадок и емкостей для сбора ТБО.</li> <li>5. Организовывать проведение мероприятий по уборке территории, входящей в состав общего имущества коммерческих помещений /зданий.</li> <li>6. Координировать работы подрядных организаций и рабочего персонала по уборке территории и вывозу ТБО.</li> <li>7. Подготавливать производственные подразделения</li> </ol>	

		<p>организации к проведению сезонной уборки.</p> <p>8. Проверять работы рабочего персонала по санитарному содержанию и уборке.</p> <p>9. Вести отчетность о результатах деятельности по санитарному содержанию.</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <p>1. Нормы и правила технической эксплуатации жилищного фонда в части требований к организации и осуществлению санитарного содержания и уборки помещений и территории, входящих в состав общего имущества собственников помещений коммерческих помещений /зданий.</p> <p>2. Знание Санитарно-эпидемиологических требований к организации и осуществлению санитарного содержания и уборки помещений и территории, входящих в состав общего имущества собственников помещений коммерческих помещений /зданий.</p> <p>3. Современные технологии и материалы для проведения работ по санитарному содержанию и уборке помещений и территории, очистке кровель от наледи и снега.</p> <p>4. Знание Санитарно-эпидемиологических требований к организации и проведению дезинфекции, дезинсекции и дератизации.</p> <p>5. Знание правил расчета норм образования и накопления коммунальных отходов.</p> <p>6. Требования охраны труда, пожарной безопасности, промышленной санитарии.</p> <p>7. Технологии обработки информации с использованием средств вычислительной техники, современных коммуникаций и связи.</p>
	Задача 2:	<b>Умения:</b>

	<p><b>Организация работ по обеспечению надлежащего санитарного состояния коммерческих помещений /зданий</b></p>	<p>1.Планировать работы по обеспечению надлежащего санитарного состояния коммерческих помещений/ зданий.</p> <p>2.Подбирать персонал и (или) подрядные организации для обеспечения надлежащего санитарного состояния коммерческих помещений/ зданий.</p> <p>3.Разрабатывать техническое задание на услуги, оказываемые подрядными организациями, или на выполняемые собственными силами организации работы по обеспечению надлежащего санитарного состояния коммерческих помещений/ зданий.</p> <p>4.Оценивать текущее санитарное состояние коммерческих помещений/ зданий.</p> <p>5.Подбирать технологии и оборудование для обеспечения надлежащего санитарного состояния коммерческих помещений/ зданий.</p> <p>6.Разрабатывать и (или) согласовывать документацию по обеспечению надлежащего санитарного состояния коммерческих помещений/ зданий.</p> <p>7.Разрабатывать предложения по оптимизации работ по обеспечению надлежащего санитарного состояния коммерческих помещений/ зданий.</p>
		<p><b>Знания:</b></p> <p>1.Нормы и правила технической эксплуатации жилищного фонда в части требований к организации и осуществлению санитарного содержания и уборки помещений и территории, входящих в состав общего имущества собственников помещений коммерческих помещений /зданий.</p> <p>2.Знание Санитарно-эпидемиологических требований к организации и осуществлению санитарного содержания и уборки помещений и территории, входящих в состав общего</p>

		<p>имущества собственников помещений коммерческих помещений /зданий.</p> <p>3.Современные технологии и материалы для проведения работ по санитарному содержанию и уборке помещений и территории, очистке кровель от наледи и снега.</p> <p>4.Знание Санитарно-эпидемиологических требований к организации и проведению дезинфекции, дезинсекции и дератизации.</p> <p>5.Знание правил расчета норм образование и накопления коммунальных отходов.</p> <p>6.Требования охраны труда, пожарной безопасности, промышленной санитарии.</p> <p>7.Технологии обработки информации с использованием средств вычислительной техники, современных коммуникаций и связи.</p>
	<p><b>Задача 3:</b>  <b>Организация работ по благоустройству территории коммерческих помещений/зданий</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1.Проводить визуальный и инструментальный осмотр состояния элементов благоустройства и озеленения.</p> <p>2.Планировать ремонтные работ, в том числе в рамках подготовки территории к сезонной эксплуатации.</p> <p>3.Устранять и выявлять дефекты благоустройства и озеленения.</p> <p>4. Обеспечивать рабочий персонал необходимыми материалами, инструментами и оборудованием для производства работ по устранению дефектов элементов благоустройства и озеленения.</p> <p>5.Подготавливать технические задания на разработку проектов благоустройства и озеленения</p> <p>6.Контролировать работы подрядных организаций и рабочего персонала организации по выполнению плановых работ по благоустройству и озеленению территорий.</p>

		<p>7. Осуществлять взаимодействие подрядных организаций и рабочего персонала организации при проведении работ по благоустройству.</p> <p>8. Контролировать графики выполнения работ по благоустройству.</p> <p>9. Осуществлять приемку выполненных работ, подписание актов.</p>
<p>Трудовые функции 2: Обеспечение технической эксплуатации коммерческих помещений/зданий</p>	<p><b>Задача 1: Организация устранения аварийных ситуаций</b></p>	<p><b>Знания:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нормативные правовые акты, регламентирующие проведение работ по благоустройству, контроль технического состояния элементов благоустройства и озеленения.</li> <li>2. Дефекты малых архитектурных форм, дорожных покрытий, элементов освещения, зеленых насаждений и технологии их устранения</li> <li>3. Документация, свидетельствующая о качестве и безопасности продукции для благоустройства территории</li> <li>4. Порядок подготовки проектной документации по благоустройству.</li> <li>5. Технологии содержания объектов озеленения.</li> <li>6. Правила и нормы содержания объектов озеленения.</li> </ol> <p><b>Умения:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осуществлять прием заявок от диспетчерской службы на устранение аварий, взаимодействие с аварийными службами коммунальных организаций.</li> <li>2. Определять установку масштаба аварии, мер по локализации аварии, по предотвращению распространения последствий аварии.</li> <li>3. Проводить мероприятия по локализации аварий.</li> <li>4. Выполнять работы по устранению причин аварии и предотвращению распространения последствий аварии.</li> </ol>

		<p>5.Активировать работы по устранению аварии.</p> <p>6.Вносить информацию о результатах деятельности по устранению аварийных ситуаций в программы и базы данных</p> <p>7.Обеспечивать укомплектованность аварийной бригады инструментами, материалами и оборудованием.</p> <p>8.Разрабатывать регламент действий диспетчерских и аварийных служб, видов и сроков выполнения аварийно-восстановительных работ.</p> <p><b>Знания:</b></p>
	<p><b>Задача 2:</b>  <b>Организация технической эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов коммерческих помещений/зданий</b></p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1.Осуществлять мониторинг состояния инженерных систем и конструктивных элементов зданий.</p> <p>2. Готовить технические задания на выполнение работ по содержанию и ремонту коммерческих помещений/зданий.</p> <p>3.Организовывать техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов зданий, проведение подготовки зданий к сезонной эксплуатации</p> <p>4.Организовывать проведение работ по ремонту инженерных систем зданий.</p> <p>5.Разрабатывать и корректировать техническую документацию по эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов зданий.</p> <p>6.Вносить информацию по вопросам содержания инженерных систем и конструктивных элементов в программы и базы данных.</p> <p>7.Разрабатывать предложения по оптимизации работ по технической эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов зданий.</p> <p><b>Знания:</b></p>

		<p>1.Порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию зданий и сооружений.</p> <p>2.Нормативные правовые акты, регламентирующие проведение технических обследований зданий и сооружений и подготовку их к сезонной эксплуатации.</p> <p>3.Дефекты инженерных систем и конструктивных элементов и технологии их устранения.</p> <p>4.Методы визуального и инструментального обследования.</p> <p>5.Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений.</p> <p>6.Правила обеспечения промышленной безопасности при эксплуатации грузоподъемных механизмов.</p> <p>7.Правила пожарной безопасности.</p> <p>8.Технические требования к системам вентиляции и кондиционирования.</p>
	<p>Задача 3: Организация мероприятий по обеспечению безопасности коммерческих помещений/зданий</p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1.Разрабатывать комплекс мероприятий по безопасному и безвредному пребыванию людей в помещениях здания в зависимости от их площади, планировки, освещенности, инсоляции, микроклимата, воздухообмена, уровня шума и вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений.</p> <p>2.Разрабатывать комплекс мероприятий по эксплуатации здания, исключающего угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм пользователям здания (сооружения).</p> <p>3.Разрабатывать комплекс мероприятий по ведению гражданской обороне и ликвидации чрезвычайных ситуаций.</p> <p>4.Планировать мероприятия по пожарной безопасности.</p> <p>5.Разрабатывать мероприятия по обеспечению энергосбережения здания.</p>

		<p><b>Знания:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Законодательные и нормативные правовые акты, методические материалы по вопросам безопасности и производственно-технической эксплуатации.</li> <li>2. Положение по организации работы по безопасности и производственно-технической эксплуатации.</li> <li>3. Правила и нормы охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии и противопожарной безопасности.</li> <li>4. Требования по энергосбережению.</li> <li>9. Правила обеспечения промышленной безопасности при эксплуатации грузоподъемных механизмов.</li> <li>5. Основы гражданской обороны</li> <li>6. Состав мероприятий по гражданской обороне и ликвидации чрезвычайных ситуаций.</li> <li>7. Требования к составу документации по вопросам обеспечения жизнедеятельности зданий.</li> </ol>
<p>Трудовые функции 3: Обеспечение проведения капитального ремонта коммерческих сооружений/ зданий</p>	<p>Задача 1: Подготовка к проведению капитального ремонта общего имущества в коммерческих сооружениях/ зданий</p>	<p><b>Умения:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Организовывать техническое обследование коммерческих помещений/зданий.</li> <li>2. Включать в состав работ капитального ремонта мероприятия по энергоэффективности и энергосбережению.</li> <li>3. Подготавливать обоснование необходимости капитального ремонта.</li> <li>4. Утверждать проектно-сметную документацию на капитальный ремонт.</li> <li>5. Готовить документы для согласования проектной документации, прохождения экспертизы и проверки достоверности сметной стоимости капитального ремонта.</li> </ol> <p><b>Знания:</b></p>

		<p>1. Законодательные и нормативные правовые акты, методические материалы по вопросам безопасности и производственно-технической эксплуатации.</p> <p>2. Знание строительных норм и сводов правил (СН, СП).</p> <p>3. Современные технологии в энергосбережении и повышении энергоэффективности.</p> <p>4. Методы визуального и инструментального обследования.</p> <p>5. Основы психологии и конфликтологии.</p>
	<p>Задача 2: Осуществление контроля состояния общего имущества при проведении ремонтных работ в коммерческих помещений/зданий</p>	<p><b>Умения:</b></p> <p>1. Осуществлять мероприятия по профилактике нарушений сохранности инженерных систем и конструктивных элементов, и требований безопасности жизнедеятельности коммерческих помещений/зданий при проведении ремонтных работ в жилых и нежилых помещениях.</p> <p>2. Согласовать план-графики производства работ в целях контроля состояния общего имущества.</p> <p>3. Проводить инструктаж ремонтных бригад по обеспечению безопасности жизнедеятельности коммерческих помещений/зданий, сохранности общего имущества в коммерческие помещения/зданий, соблюдения санитарных норм и правил, порядка производства отключений инженерных сетей.</p> <p>4. Осуществлять строительный контроль соблюдения правил проведения ремонтных работ.</p> <p>5. Представлять интересы собственников коммерческих помещений/зданий при комиссионной проверке соответствия выполненных ремонтных работ проекту переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений.</p> <p><b>Знания:</b></p>

		<p>1. Законодательные и нормативные правовые акты, методические материалы по вопросам безопасности и производственно-технической эксплуатации.</p> <p>2. Знание строительных норм и сводов правил (СН, СП).</p> <p>3. Современные технологии в энергосбережении и повышении энергоэффективности.</p> <p>4. Основы конфликтологии при взаимодействии с собственниками коммерческих помещений/зданий.</p>
<b>3. Технические данные профессионального стандарта</b>		
Разработано	<p>Организация: Исполнитель/руководитель проекта: Контактные данные: <b>Курмангожина Сара Жанабаевна, 8 705 120 21 39,</b> <a href="mailto:snip.07@mail.ru">snip.07@mail.ru</a></p>	
Экспертиза предоставлена	<p>Организация: Эксперт: Контактные данные:</p>	
Номер версии и год выпуска	Версия 1, 2023 год	
Дата ориентировочного пересмотра	31.12.2026 г	