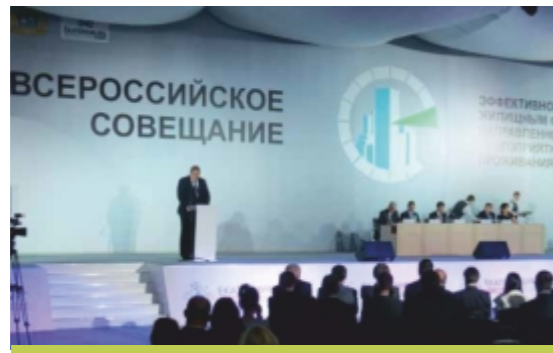


## Новый член МАМН - Некоммерческое Партнёрство «Национальный Жилищный Конгресс», г. Москва.

Организация имеет многочисленные филиалы в федеральных округах России. Членами Партнерства являются юридические лица, осуществляющие деятельность в сферах управления, модернизации в жилищно-коммунальном комплексе и обслуживания жилищного фонда и объектов инженерных инфраструктур, разработки, внедрения и применения современных информационных технологий и средств автоматизации в отрасли жилищно-коммунального хозяйства, а также в сферах, которые напрямую или косвенно связаны с выполнением вышеперечисленных функций. Партнёрство издаёт свой журнал, сотрудничает с многочисленными российскими ассоциациями и союзами. Директор НП НЖК Татьяна Вепрецкая является экспертом Общественного совета Минрегиона России и членом Совета при Председателе Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса.



Директор НП НЖК  
Татьяна Вепрецкая



Совещание с участием НП НЖК

В августе 2013 Международная ассоциация менеджмента недвижимости стала членом Республиканской Конфедерации предпринимательства Беларуси.

Конфедерация учреждена в августе 2007. С момента основания Республиканская Конфедерация предпринимательства становится крупнейшей бизнес-ассоциацией Республики Беларусь. Она создана в ходе работы по развитию объединений предпринимателей, начатой в рамках одноименного проекта Международной Финансовой Корпорации в Беларуси (IFC), а также при поддержке Европейской конфедерации ассоциаций малых и средних предприятий СЕА-РМЕ (Брюссель) и Центра международного частного предпринимательства при ТПП США (СІРЕ). В октябре 2005 года члены Конфедерации одобрили идею о создании «Национальной платформы бизнеса Беларуси» - документа, определяющего перспективы развития бизнеса в Республике Беларусь.



Председатель ВКС РКП  
Владимир Корягин



На семинаре МАМН

От имени белорусского предпринимательского сообщества Платформа была выдвинута на профессиональный конкурс «Брэнд года 2006» и удостоена Диплома победителя и Золотой звезды в номинации «Социально ответственный бренд». В настоящее время более 40 положений из 76, выдвинутых в Платформе, использованы при подготовке правительственных документов. Платформа дала импульс к реформированию административной системы республики. Правительство, поддерживая идею о необходимости совершенствования системы административных процедур, изложенную в Пла-

тформе, сформировало рабочую группу под руководством вице-премьера РБ Андрея Кобякова и пригласило к сотрудничеству бизнес-ассоциацию страны.

Единственной темой, не нашедшей отражения в Платформе, было «Управление жилой недвижимостью». На одном из семинаров МАМН, организованном при содействии Восточного комитета Германской экономики, участвовал председатель ВКС РКП Владимир Корягин. Была достигнута договорённость что МАМН, став членом РКП, будет выступать международным квалифицированным экспертом по данной теме.

### Что делает председатель ТСЖ?

Как и в случае айсберга, лишь маленькая часть которого видна из воды, собственники квартир видят только малую часть деятельности руководителя товарищества.

#### Это видят все члены товарищества:

хозяйственный план – финансовый отчёт – созыв и проведение общего собрания – оповещения о работе, обмен информацией – написание справок, руководство и контроль выполнения работы – приём жильцов, разъяснительная работа, организация субботников.

#### Более детальное представление имеют члены правления ТС:

организация, заказ ремонтных работ – запрос ценовых предложений, общение с поставщиками услуг и материалов – сравнение и оценка предложений – формулировка рабочих заданий – контроль счетов – подготовка общих собраний и заседаний правления – участие в совещаниях в местных исполнительных органах – подготовка и заключение договоров – контроль над соблюдением устава, платёжной дисциплины, при необходимости принятие мер – общение с должниками, направление предписаний, применение мер по ликвидации задолженностей и пени.

#### Обязанности, которые члены ТС не видят:

Управленческие умения: отслеживание оплаты хозяйственных расходов, отправка напоминаний и предупреждений - подача заявлений в суд по долгосрочным задолженностям – управление финансами товарищества – контроль учёта – распоряжения по осуществлению платежей поставщикам – учёт зарплат и контроль исполнения договоров, учёт налогов и зарплат персонала – составление годовых хозяйственных планов и планирование бюджета – составление отчёта и организация аудита – исправление выявленных ошибок ведения бухгалтерского учёта – подбор персонала и издание приказов, распоряжений, формирование личных дел персонала – составление должностных инструкций и контроль за их исполнением – организация охраны труда, инструктаж работников – ведение делопроизводства и составление протоколов правлений и общих собраний.

Технические умения: знание необходимых законов и их соблюдение, периодическое повышение квалификации - оценка стоимости работ – контроль соблюдения сроков, контроль качества, требования исправления брака – получение необходимых общественно-правовых разрешений (например паспорт готовности к отопительному сезону) – организация страхования здания и устранения ущерба – организация обслуживания средств пожаротушения и дымоудаления – организация обслуживания лифтов, систем газоснабжения и других – организация контроля за ремонтными работами собственников квартир – соблюдение предписаний местных органов власти – общение с собственниками квартир при мелких авариях – ведение переговоров с собственниками квартир и нанимателями, составление договоров найма – рассмотрение жалоб – сбор информации по вопросам, обсуждаемым на собраниях, подготовка решений, поиск помещений для проведения собраний – контроль за содержанием домашних животных и их регистрация.

## Международная ассоциация менеджмента недвижимости сентябрь 2013



НОВОСТИ НОВОСТИ НОВОСТИ НОВОСТИ НОВОСТИ НОВОСТИ НОВОСТИ НОВОСТИ

Вернер Меркель,

Председатель правления «Международной ассоциации менеджмента недвижимости», член президиума Центрального координационного союза управляющих Германии (DDIV)



Уважаемые Дамы и Господа,

положение сегодня не стало более простым по сравнению с ситуацией три года назад. Тогда нашей отправной точкой был тот факт, что следовало бы создать управляющие компании, которые, действуя в рамках государственного законодательного регулирования, оказывали бы услуги совместным домовладениям либо иным субъектам хозяйствования, включая частные организации. Сегодня мы вынуждены констатировать, что мы далеки от того дня, когда данные формы управления недвижимостью воплотятся в жизнь на пользу собственникам жилья и государству.

#### Что произошло?

Основой любого свободного предпринимательства являются рамочные условия, созданные государством! Сюда, в особенности, относятся также дополнительные иные необходимые рамочные условия на рынке жилищного хозяйства. Такие условия должны найти своё отражение в жилищном кодексе.

Мы принимали серьёзное участие в работе над этим кодексом, и попытались повлиять на формирование законов, от чего, в конечном счете, выиграли бы как гражданское общество, так и государство.

Мы, МАМН, сумели повлиять лишь на немногочисленные аспекты законодательства, инициировав внесение в них некоторых изменений.

Какие именно рамочные условия необходимы? Такие, которые могли бы создать для собственников правила и стандарты, в пределах которых они могли бы свободно следовать многолетнему западному опыту, а также опыту других государств постсоветского пространства в сфере жилищного хозяйства. Данный опыт позволит создать надежную систему, вызывающую доверие граждан. Жилищный кодекс, учитывающий существующие реалии. Рамочные условия, которые могли бы создать свободную конкуренцию управляющих компаний.

Таким образом, могла бы быть создана свободная конкуренция, которая через регулирование спроса и предложения, могла бы помимо государственных коммунальных служб поспособствовать развитию в данной сфере.

Доверие в надежность работы управляющего, создание условий для его деятельности, а также внедрение государственным структурами в общественное сознание идеи о том, что каждый сам отвечает за своё потребление и должен оплачивать потребленный ресурс.

Необходимо оставить в прошлом мысли о том, что государство должно обо всём заботиться, иначе не возникнет и не окрепнет взаимосвязь между собственностью и собственником жилья, используя эту собственность.

Необходимо создать рамочные условия для развития системы поддержки нуждающихся, вместо того чтобы субсидировать всех подряд без анализа реальной нужды и потребности. Принцип равенства не создает персональной ответственности ни по отношению к собственности, ни по отношению к пользованию ею, не говоря уже о бережном обращении с ресурсами.

Сами субсидии должны выдаваться только после проведения соответствующего анализа, и их применение должно быть затем проконтролировано. Необходимо удостовериться, что средства были потрачены целесообразно, а не бессмысленно израсходованы, не достигнув цели.

Необходимо создать рамочные условия в законодательстве о съёмном жилье, благодаря которому возникнет одинаковый для всех и надёжный рынок жилья, который предоставит всем гражданам правовую защиту в виде единых предпосылок, зафиксированных в арендных договорах, ценовой политике в сфере арендного жилья, а также в соответствующей сфере процессуального законодательства.

Мы должны осознать, что белорусский рынок жилья в этом отношении ожидают изменения, поскольку продолжается тенденция переселения из сел в города. Таким образом, в провинции изменится социальная картина по причине старения населения, и, с другой стороны, мощная миграция в столицу приведет к дальнейшему обострению существующей ситуации в жилищном хозяйстве.

Одно лишь строительство жилья само по себе, которое процветает в столице повсеместно, не является единственным решением проблемы, так как необходимо также позаботиться о том, чтобы управление вновь построенными зданиями осуществлялось эффективно, прозрачно, и вызывало доверие.

Делать ставку только на рынок жилья, находящегося в собственности, было бы слишком недалёковидно.

Функционирующий рынок арендного жилья необходим в качестве стартовой площадки для молодых людей и лиц с низким доходом, а также для тех, кто вообще не хочет обладать собственностью.

Для них должен быть создан рынок арендного жилья, который, как указано выше, станет надежным и безопасным, благодаря соответствующим рамочным условиям и стандартам.

В том случае, если единственным средством управления жилой собственностью совместных домовладений будут являться государственные коммунальные службы, то управление будет характеризоваться низкой эффективностью, плохой результативностью и недостаточным доверием, и в долгосрочной перспективе такая модель не выживет.

Единственным выходом для государственных коммунальных служб могло бы быть усвоение более совершенных технологий управления, которые позволили бы предложить как собственникам, так и арендующим жильё дружелюбный сервис.

Если рассмотреть вопрос более точно, то если государственные органы не предоставят шанса частному рынку, то МАМН охотно внесет свой вклад в совершенствование существующих систем управления. В конечном счёте, мы придерживаемся мнения, что, по меньшей мере, сосуществование частного и государственного управления пойдёт на пользу потребителям услуг, благодаря наличию свободной конкуренции.

Конечно же, эти меры достигнут успеха лишь в том случае, если названные рамочные условия и стандарты найдут отражение в законодательстве и приведут к созданию единого кодекса в сфере арендного жилья.

Теперь снова существует надежда, что мы можем достигнуть прогресса, поскольку была образована рабочая группа Постоянной комиссии по жилищной политике и строительству Палаты Представителей Национального собрания Республики Беларусь и Международной ассоциации менеджмента недвижимости. Цель рабочей группы - подготовка предложений по формированию законодательного регулирования совместной собственности и совместных домовладений, а также отношений в сфере арендного жилья в Республике Беларусь.

(окончание на след. странице)

Главный акцент деятельности рабочей группы будет сделан на совершенствовании жилищного кодекса и на создании необходимых структур для молодого рынка арендного жилья.

По-прежнему самым лучшим способом наладить эффективное управление недвижимостью заключается в том, чтобы передать это управление в частные руки. Поэтому внимание лиц, принимающих решение, непременно должно быть нацелено на данный вопрос. Что, к примеру, удалось в Узбекистане, путем отмены государственных структур управления уже в 2002-м году.

Однако мы придерживаемся мнения, что можно достичь изменения мышления государственных коммунальных служб, в том случае, если в их работе появится коммерческий интерес. Это позволит создать предпосылки для возникновения прозрачного управления, основанного на доверии.

В конечном счете, всё зависит от рамочных условий, которые должны быть созданы, и мы готовы в ходе политического диалога общими усилиями разработать эти условия.

Устав совместного домовладения, регулирующий жизнь данного домовладения, настолько же важен, как и законодательные нормы, в рамках которых функционирует рынок жилой собственности.

Создание рамочных условий для профессиональной подготовки специалистов в сфере коммерческой деятельности на рынке жилья с ясными стандартами оказания услуг стало бы неопределимым преимуществом, которое в будущем позволило бы снабжать рынок подготовленными специалистами для достижения поставленной цели.

Если государство признает, что оно, в конечном счете, получит выгоду от функционального эффективного и пользующегося доверием независимого управления, то ничто не сможет помешать готовности изменять существующую систему.

Мы, МАМН, являясь квалифицированным партнером по диалогу, охотно готовы оказать своё содействие в вопросах целенаправленного внедрения как западноевропейских технологий, так и опыта восточноевропейских стран, с тем чтобы предпринимательские шаги могли принести всеобщую пользу, учитывая существующую специфику страны.

Большое спасибо за Ваше внимание!



Заседание рабочей группы Постоянной комиссии по жилищной политике и строительству Палаты Представителей Национального собрания Республики Беларусь и Международной ассоциации менеджмента недвижимости

## Профессиональный кодекс управляющих недвижимостью

Принят на 27-м собрании делегатов головной организации немецких управляющих недвижимостью 21 сентября 2011 года в Берлине.

### А. Требования к выполнению профессиональной деятельности

Управляющий недвижимостью показывает уровень своей компетенции путём оказания услуг требуемого качества.

Управляющий недвижимостью должен максимально старательно и ответственно выполнять все взятые им на себя задачи, соблюдать в своей работе законодательные предписания и защищать интересы своих работодателей.

Он не должен брать на себя выполнение задач, выходящих за рамки его квалификации и опыта. В целях надлежащего и эффективного исполнения своих задач управляющий недвижимостью должен в рамках предусмотренных мероприятий по повышению квалификации для себя и своих сотрудников получать информацию о правовых основаниях работы управляющих недвижимостью и о новых технических разработках, повышая тем самым свой профессионализм.

## Какова идея совместной деятельности?

Совместная или кооперативная деятельность, получившая своё начало в Англии, имеет долгую историю. Несколько лет назад всемирная совместная деятельность отметила 100-летний юбилей. Кооперативная деятельность во всём мире опирается на основные принципы Международного Кооперативного Альянса.



Андрес Яаадла,  
Председатель  
Правления СКТЭ

Суть силы совместной деятельности помогает понять следующее размышление. Как известно, в мире существует две ценности, при помощи которых можно что-то изменить в жизни: большое количество денег или большое количество людей. И именно в объединении людей кроется сила совместной деятельности. Если во имя общей цели можно сотрудничать, то именно тогда возникает новая ценность, удовлетворение, чувство счастья – это историческая удивительная направляющая и объединяющая сила, а люди, которые совместно создают общие ценности, остаются довольными ими. Таким образом, совместная деятельность отмечает ценность, рождаемую от радости совместной деятельности.

На сегодняшний день у нас в Эстонии примерно 9000 действующих квартирных товариществ, в которых проживает три четверти жителей Эстонии. Учредителями товариществ были люди, ставшие собственниками квартир в ходе реформы собственности, а не в новостройках, как в Беларуси. Товарищество в Эстонии работает в соответствии с лучшими принципами совместной деятельности, поскольку именно совместными усилиями дома приводятся в порядок. А практика Эстонии, когда практически все многоквартирные дома добровольно объединились в товарищества, является исключительной. Но в каждом доме работал принцип – если у каждого мало, то все складываются, и получается много. Поэтому общими усилиями в каждом доме было много сделано, и всем стало лучше жить.

### Б. Отношения с клиентами и работодателями

Управляющий недвижимостью добросовестно выполняет порученные ему задачи. В особенности он должен защищать законные права своих работодателей и относиться к ним лояльно. Характерной чертой его работы является тот факт, что он является управляющим чужим имуществом по поручению доверителя.

Интересы клиентов и работодателей, а также информация, связанная с выполнением заказа, должны оставаться строго конфиденциальными.

Сотрудники также обязаны соблюдать конфиденциальность.

Деятельность управляющего недвижимостью должна отличаться честностью и прозрачностью. Управляющий недвижимостью обязан в своей работе соблюдать

этот принцип, а также предоставлять всю требуемую информацию своим работодателям. Управляющий не должен взимать с клиентов вознаграждения за те издержки, которые пришлись на их долю, без предварительного согласия клиентов. Он не имеет права получать прямую или косвенную выгоду от своей деятельности.

Он также не должен отдавать своим родственникам либо предприятиям, в работе которых он принимает участие, заказы на осуществление работ, оказание услуг или осуществление поставок за счёт клиента, если работодатель не был предупреждён об этом заранее.

При осуществлении своих обязанностей управляющий недвижимостью не должен допускать никакой дискриминации на основании цвета кожи, религии, половой или этнической принадлежности.

Управляющий недвижимостью должен удостовериться, что его обязательства по отношению к работодателям зафиксированы с учётом взаимных интересов. Услуги управляющего недвижимостью должны оказываться на основании коммерческих принципов и справедливой оплаты труда. Оплата труда определяется в каждом конкретном случае путём согласования сторон. Она разделяется на основную часть, и на дополнительные гонорары за дополнительные услуги. При осуществлении управления жилой собственностью, если не оговорено иное, оплата труда управляющего зависит от количества единиц жилой собственности, либо же оплата осуществляется согласно заранее согласованной общей сумме.

Перед завершением осуществления заказа управляющий должен представить отчёт, передать требуемую информацию и указать на возможные опасности.

### В. Обращение с финансами и имуществом клиентов и заказчиков

Управляющий недвижимостью должен иметь страхование ответственности за причинение вреда. Размер страховой суммы должен составлять как минимум 200.000,00 € и покрывать доверенные управляющему денежные средства и его ответственность за осуществление его деятельности. Эта страховка должна быть публично представлена в СМИ, в которых управляющий предлагает свои услуги. Минимальная информация, которую необходимо представить, включает в себя имя и адрес страховой службы, а также информацию о границах действия страховки. Управляющий должен позаботиться о необходимой страховой защите

Управляющий недвижимостью ни в коем случае не должен смешивать имущество и денежные средства своих клиентов со своим имуществом или с имуществом третьих лиц.

Вся хозяйственная деятельность должна осуществляться прозрачно. Необходимо удостовериться, что соблюдены все правовые предписания и директивы по предотвращению использования финансовой системы в целях отмывания денег, включая финансирование терроризма и электронную коммерцию. Необходимо соблюдать конфиденциальность личных данных и авторские права.

Все передачи данных, особенно касающиеся платёжных операций, должны осуществляться безопасным способом. Управляющий недвижимостью должен принимать все меры безопасности для своей организации и для используемых компьютерных и коммуникационных систем. Управляющий недвижимостью должен информировать клиентов и заказчиков о принятых формах электронной подписи, а также о независимых предприятиях, которые сертифицируют такие подписи. Необходимо также осуществлять информирование о мерах по защите конфиденциальности данных, необходимых для выполнения электронной подписи.

Распространение и обработка электронной информации должны осуществляться на основании минимального содержания информации, требуемого законодательством. Эта информация должна быть распознаваемой и однозначно указывать на её автора. Личные данные должны обрабатываться в соответствии с действующим законодательством в области защиты информации и использоваться в соответствии с целью.

### Г. Отношения с коллегами

Управляющий недвижимостью должен обеспечивать конкурентное равенство и следить за тем, чтобы дружеские отношения с коллегами предполагали уважение, честность и деловой подход.

Необходимо избегать действий и моделей поведения, которые могут повредить профессиональной репутации или причинить материальный ущерб. Следует избегать конфликтов, которые могут повредить интересам клиентов.

Необходимо поддерживать обмен опытом с коллегами с целью повышения качества и авторитета профессии и всех её представителей

### Д. Урегулирование споров между коллегами

Споры между коллегами должны разрешаться мирно. По заявлению правление ответственной ассоциации может выступать в качестве посредника.

При неудачном посредничестве ассоциации перед обращением в обычные суды необходимо воспользоваться возможностью разрешения спора у третейского судьи или в согласительной комиссии.

В случае споров с коллегами из других стран-участниц ЕС, которые являются членами профессиональной ассоциации, входящей в состав CEPF, необходимо привлекать посредников для разрешения спора.

*\*(текст предоставлен господином Вернером Меркелем, председателем МАМН)*



на фото: один из международных семинаров МАМН, октябрь 2012

В рамках партнёрского проекта с Восточным комитетом Германской экономики Международной ассоциацией менеджмента недвижимости в 2012-2013 годах были организованы и проведены:

- семинар о роли ассоциаций в диалоге с органами власти, круглый стол - в августе 2012; а также направлены предложения в Совет Министров Беларуси (часть предложений вошла в проект указа Президента Беларуси о внесении дополнений в указ №538);
- круглый стол "Опыт строительства арендного и социального жилья" в октябре 2012;
- II международная конференция "Актуальные проблемы в управлении жилой недвижимостью на постсоветском пространстве и в Центральной Азии" в октябре 2012;
- семинар в области экономики недвижимости "Принципы и практический опыт работы с хозяйственным планом и годовым отчётом. Техническое управление" в ноябре 2012;
- круглый стол "Страхование жилой недвижимости" в ноябре 2012;
- семинар "Развитие белорусских ассоциаций и союзов в сфере управления жилыми домами" в апреле 2013;
- семинар для кандидатов в члены МАМН «Практическая помощь товариществам собственников, заинтересованным стать членами МАМН» в августе 2013;
- III международная конференция «Управление жильём как бизнес в странах с переходной экономикой» в октябре 2013.

Была выпущена брошюра "Роль ассоциаций и союзов", а также три информационных бюллетеня для членов и кандидатов в члены МАМН (в четвёртом бюллетене в ноябре 2013 планируется разместить результаты III международной конференции).