



## «Цель, содержание и польза политического диалога в сфере управления жилой собственностью»

*Речь господина Вернера Меркеля, председателя правления «Международной ассоциации менеджмента недвижимости», на международном семинаре «Опыт и пути развития управления жилой собственностью». Минск, 30 сентября 2011, Круглый зал Национальной библиотеки.*



### Уважаемые Дамы и Господа,

Что такое политический диалог?

Политический диалог предполагает вступление в общий разговор заинтересованной группы с исполнительными органами власти, то есть с законодательным органом администрации, с целью объединения политических представлений с практикой и тем, что реально выполнимо.

Политика во многих случаях обладает отличным взглядом, который отличается от реальной действительности со всеми его последствиями в повседневной практике, вплоть до негативных последствий.

По этой причине, во избежание безрезультатных действий с обеих сторон, более целесообразно, и как показывает наш опыт необходимо, найти общий знаменатель для воплощения в реальность и пользы для обеих сторон.

Предпосылкой для этого, однако, является то, что политические силы исполнительной власти должны выразить свою готовность вести политический диалог, а с другой стороны должна организоваться и получить признание и уважение заинтересованная группа, которая будет воспринята в качестве адекватного партнёра-собеседника для содержательного обмена на одном уровне.

Если эти предпосылки выполнены, то тогда обе стороны вступают в политический диалог, который берёт свой курс на достижение результатов, предотвращающих возникновение односторонних указаний, распоряжений и законов, которых, в конечном итоге, никто не хотел и которые являются невыполнимыми.

Что следует понимать под политическими силами исполнительной власти нам всем ясно, и дальнейшее разъяснение этого понятия было бы избыточным. Тогда как понятие заинтересованной группы нуждается в пояснении.

Для того чтобы оставаться в рамках жилищно-

политической терминологии, под заинтересованной группой следует понимать все ассоциации и объединения, затрагивающие сферу недвижимости. С немецкой точки зрения, и здесь в частности с точки зрения моей ассоциации, Координационного союза немецких управляющих компаний, где я являюсь членом президиума, такой успешный политический диалог был достигнут.

В политическом смысле он выступает в качестве рупора интересов управляющих компаний для внешнего мира и, таким образом, в качестве партнёра для органов исполнительной власти.

В особенности, если речь идёт о вещах, связанных непосредственно с управлением недвижимостью.

Благодаря политическому диалогу были достигнуты улучшения в праве на жилую собственность, в правовых нормах регулирующих наём жилья и при разработке образовательных стандартов, которые необходимы как отдельным управляющим, так и в той же степени они необходимы собственникам жилья.

Для решения дальнейших вопросов все союзы в жилищно-хозяйственном пространстве объединились в координационный союз, который осуществляет свою деятельность под именем Федерального объединения ведущих ассоциаций в области хозяйства недвижимости, БСИ

Таким образом, была обеспечена готовность специалистов из отдельных союзов, в зависимости от их профессиональной квалификации, к проведению политического диалога с органами исполнительной власти, протекавшего в письменной и устной форме.

Политическая сторона получает благодаря этому возможность, которую она часто использует, как мы могли убедиться, услышать мнение народа во время слушаний в парламенте, а так же в администрациях, и совместно прийти к выводу о том, какой консенсус для обеих сторон должен быть найден чтобы, достичь оптимальной, реально выполнимой формы желаемого.

Такая форма сотрудничества в политическом диалоге используется в Германии ежедневно, и с точки зрения объединений она увенчана успехом.

Поэтому в Белоруссии была создана международная ассоциация, которая с одной стороны хотела бы поддержать независимое свободное управление недвижимостью, помочь в образовании управляющих и создать другие необходимые условия, для того чтобы сделать управление общественной собственностью для всех участников понятным и эффективным. Выгоду от этого получит любая форма управления недвижимостью.

Но цель может быть достигнута только при условии политического диалога. Достижение такой приносимой всему обществу пользы цели, по моему убеждению, составляет сферу интересов любого государства.

Так как вопросы, связанные с управлением недвижимостью, на постсоветском пространстве имеют в основном одинаковую структуру, это было учтено при образовании нашей международной ассоциации.

Таким образом, была обеспечена возможность использования современного ноу-хау, прежде всего из Германии, по возможности большим количеством стран.

По этой причине мой призыв, вступить в политический диалог, обращён к двум сторонам. Я призываю Вас, используйте этот шанс!

Мы, из международной ассоциации менеджмента недвижимости, готовы к этому и находимся в вашем распоряжении.

Большое спасибо за Ваше внимание!

## Первая международная конференция по управлению жилфондом

30 сентября 2011 в Круглом зале Национальной библиотеки состоялась Первая международная конференция с участием экспертов из 9 стран – СНГ, ЕС и Монголии.

Организатором конференции выступила Международная ассоциация менеджмента недвижимости (Беларусь) совместно с Постоянной комиссией по жилищной политике Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь, при поддержке Программы помощи Беларуси федерального правительства Германии: <http://www.fpb-belarus.org/> Участники конференции поделились накопленным опытом в управлении жилой недвижимостью, обменялись взглядами на пути развития управления и возможностях экономики топливно-энергетических ресурсов с целью устойчивого развития городских сообществ на Евразийском континенте.



После завершения конференции

## Одним из учредителей Ассоциации является некоммерческая организация IWO (Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе») из Берлина.

IWO является объединением частных и государственных партнеров, цель которых – содействие развитию жилищного хозяйства и строительного сектора в Восточной Европе на началах рыночной экономики и экологической целесообразности.

IWO, объединяющая представителей различного профиля, преследует комплексный подход. Координация опыта и предложений специалистов из экономики производства, техники, энергетики и финансирования должна обеспечить устойчивый, мультипликационный трансферт ноу-хау для всех заинтересованных субъектов, содействовать разработке и реализации проектов и программ в жилищном хозяйстве и строительном секторе.

IWO тесно сотрудничает со всеми заинтересованными государственными и частными партнерами в Восточной Европе и создает сеть «Жилищное хозяйство и строительный сектор в Восточной Европе».

Как самостоятельная организация IWO была основана 21 ноября 2001 года и с тех пор имеет свой собственный офис в Берлине.

Союз не ставит перед собой в первую очередь типично-экономические цели, а рассматривает свою деятельность как общественно полезную.

IWO зарегистрирована в реестре общественных организаций в административном суде Шарлоттенбург в Берлине: VR 21386 Nz

В связи с большим объемом работы, связанной с проектной деятельностью, в правление Ассоциации избраны два представителя от IWO.



Заседание правления ассоциации в июле 2011

## Членство в Ассоциации

Членами нашей Ассоциации являются абсолютно разные организации. Это и ТСЖ, и белорусские госпредприятия по управлению ЖКХ, пресса, и частные строительные предприятия. Роль нашей Ассоциации – привлечь членов с уникальным опытом и быть площадкой для обмена им на международном уровне.

Таким образом, сегодня мы позиционируем свою деятельность так: если вы учитесь и у вас есть интерес к управлению недвижимостью, то, пожалуйста, посещайте наш сайт ([www.jildom.com](http://www.jildom.com)) и приходите на семинары, которые организует МАМН. Если вы чего-то добились, то вступайте в Ассоциацию и ваш опыт будет доступен другим членам из различных стран. Я надеюсь, что через год состоится вторая международная конференция, где будет уже большее количество участников.

*Марина Акимова, председатель Ассоциации ЖК, ЖСК и ТСЖ г. Санкт-Петербурга*

Всем странам постсоветского пространства при переходе от социалистической плановой экономики к капиталистической рыночной пришлось пройти приватизацию, в том числе и в жилищной сфере. В разных странах были применены разные правила приватизации, и в разные сроки. Естественно, должно было полностью измениться законодательство, отражающее общие отношения и связи в области жилищно-коммунального хозяйства, в том числе и в управлении многоквартирными домами. Естественно, у властных и законодательных структур этих стран возникла уверенность, что достаточно перенять опыт капиталистических стран и всё будет в порядке. Также думали и эксперты капиталистических стран, активно участвовавшие в реформировании ЖКХ постсоциалистических стран.

Однако, этот путь не учитывал многие факторы, которые являются определяющими, в том числе менталитет населения, привыкшего к патернализму... Несмотря на все противоречия, в Российской Федерации растёт количество ТСЖ, созданных самими гражданами, растёт количество негосударственных управляющих организаций, устанавливаются приборы учёта, заменяются инженерные сети, утепляются дома, а главное – у домов появляются цветы.

(Ассоциация из Санкт-Петербурга объединяет более 700 ТСЖ, ЖК и ЖСК, издаёт несколько видов печатной продукции для своих членов).



Геннадий Каленов



Михаил Березовчук зам. председателя Союза собственников жилья Украины

Конференция в Минске 0.09.2011

Перманентный кризис украинского жилищно-коммунального хозяйства является наиболее болезненной проблемой для граждан Украины среди многих других неурядиц сегодняшней жизни. Не случайно в решении Совета национальной безопасности Украины от 16.12.06 было признано состояние жилищно-коммунального хозяйства таким, которое является опасностью для жизнедеятельности граждан и общества. Нет необходимости перечислять общеизвестные изъяны работы коммунальных ЖЭКов и поставщиков коммунальных услуг, приводить примеры их неуважения к потребителям этих услуг. К сожалению, все чаще эксперты вспоминают пословицу: «Спасение утопающих – дело рук самих утопающих»... Взять ответственность за свой дом, его техническое состояние, за получение услуг надлежащего качества и в достаточном количестве возможно лишь создав ОСМД – объединение совладельцев многоквартирного дома. Но в Украине насчитывается лишь 13 тысяч ОСМД, тем более, что больше их трети самостоятельно не управляют своим домом.

Как нередко бывает, первая попытка была в 2001 году, когда был принят Закон «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» вышла неудачной – за десятилетие никто так и не убедил наших сограждан, что они смогут существенно улучшить свою жизнь, став членами ОСМД. Это и не удивительно, так как жители многоэтажек четко видят, с какими серьезными трудностями сталкиваются реально работающие объединения. Союз собственников жилья Украины (г. Киев), который стал членом нашей Международной ассоциации в сентябре 2011, успешно решает возникшие проблемы.



Учредитель и директор ЧС/П «ДомПарк» Игорь Прус

ООО «Аматциемс» стало членом нашей ассоциации в 2011, но информация об этом удивительном латвийском посёлке, полностью реализовавшем принцип «Устойчивого развития», появилась в Беларуси несколько лет назад.

Это и не удивительно – жить в гармонии с природой на берегу водоёма, в экологически чистом доме, с городским комфортом, но дышать чистым лесным воздухом, это мечта любого современного человека.

Особенно в том случае, если за содержание дома площадью 300 м<sup>2</sup> и гектара территории нужно ежемесячно платить всего 25 евро ... как в Аматциемсе! Сайт посёлка [www.amatciems.lv](http://www.amatciems.lv)

Так как наша Ассоциация объединяет организации, имеющие отношение прежде всего к управлению недвижимостью, особое внимание мы акцентируем на принципах управления посёлком, разработанных господином Звирбулис.



Автор идеи Аматциемс и учредитель организации Айварс Звирбулис

Эти принципы не каждому понравятся, так предусматривают ряд ограничений – нельзя строить заборы, нельзя в ночное время оставлять на улице собак (они должны ночевать в доме, чтобы была идеальная тишина), при реконструкции дома можно использовать только натуральные, экологически чистые материалы, и другие разумные ограничения. Но выполняя эти необычные, но в то же время несложные правила, Вы убедитесь – природа действительно помогает!

Предприятие «Дом Парк» создано в 2006 г. для разработки и реализации инновационных проектов в области энергетики, градостроительства, обращения с использованными ресурсами и экологии. Названия и логотипы применяемые компанией имеют международную и республиканскую регистрации. Разработки «Дом Парк» заняли первое место в Республиканском конкурсе инновационных проектов 2010 года, учреждённого Советом Министров Республики Беларусь. Направления деятельности компании «Дом Парк»:

\*Проектирование, строительство, и управление энергонезависимыми, экологически безопасными, ресурсосберегающими жилыми комплексами, решающими проблему современных городов, связанную с отсутствием рациональных мест стоянок легкового транспорта. Геометрическое построение формы зданий концепции «Дом Парк» предназначено управлять потоками воздушных масс, с целью преобразования энергии ветра в электрическую энергию собственного жизнеобеспечения.

\*Разработка и продвижение инновационного направления в обращении с использованными ресурсами и отходами, система «РЭИАН», рентабельная и экологически безопасная утилизация твёрдых коммунальных отходов». Система исключает поступление отходов на полигоны захоронения, создаёт санитарные и культурные условия их сбора и удаления, а также условия для полноценного рециклинга сырья и энергетической утилизации энергоёмких отходов (путём термолизного газифицирования).

## Частная управляющая компания ТОО «Mobil Realty» Казахстан

Сегодня в казахстанской действительности меняется все: стиль жизни, образ мышления, качество клиентского обслуживания, способы и возможности проведения досуга, но мир коммерческой недвижимости остается консервативным и закрытым. Мы основали нашу компанию в 2006 году, чтобы внести понятие о новом образе мышления собственников при решении задач в управлении и эксплуатации зданий. Мы осуществляем управление объектами недвижимости различного функционального назначения по поручению и в интересах собственника. Свою задачу наша управляющая компания видит в снижении внутренних затрат по обслуживанию и эксплуатации систем здания и одновременно обеспечение высокого уровня качества услуг арендаторам.

Мы надеемся, что сотрудничество Международной ассоциации из Беларуси с нашей компанией позволит всем нам сделать новый шаг на пути к успеху.



Директор ТОО «Mobil Realty» Б.К. Бахтыбаев



Управление недвижимостью – это такой же бизнес, как и многое другое, однако в современном Казахстане класс стабильных собственников только начинает формироваться и поэтому компаний, специализирующихся на таких услугах единицы. И мы – одна из первых компаний, которая занимается только управлением недвижимостью. За 3 года работы УК «Mobil Realty» зарекомендовала себя, как устойчивая, надежная, динамично развивающаяся компания. На сегодняшний день мы успешно осуществляем комплексное обслуживание объектов общей площадью более 120000 кв. м.

**Фирма VEGIS** – это действующая в Германии с 1984 частная управляющая и сервисная компания в сфере бытового обслуживания и индустрии недвижимости. 136 сотрудников фирмы представляют разнообразный производственный спектр. Успешные факторы деятельности – это ориентация на клиента, компетенция и надежность.



Административное здание Берлинского филиала VEGIS



Группа предприятий VEGIS управляет, обслуживает и сдает внаем объекты жилой недвижимости примерно в 60 разных местах Германии. Объектов недвижимости (квартир) примерно 16.000 единиц. При этом речь идет об их общей стоимости примерно 1,2 млрд. €. Ежегодные платежи найма и эксплуатационные расходы собственниками квартир и арендаторами составляют больше чем 42 млн. €. Управляемые VEGIS объекты распределяются в пределах всей Германии. Поэтому региональное ограничение не существует. Но имеются основные филиалы (дочерние фирмы) в 5 крупных городах Германии, включая Берлин. Берлинский филиал VEGIS учрежден 15 лет назад. Географическая дальность объектов жилой недвижимости от офиса – до 100 км. Всего в управлении более 3500 квартир в совместных домовладениях, а также общежития и апартаменты. Пустующих квартир – 2%, что для Берлина немного. Примечание – только 10% немцев живут в купленных ими квартирах, остальные 90% приобрели недвижимость с целью сдачи в аренду и получения дополнительных доходов. VEGIS оказывает им услуги по поиску арендаторов, сдаче и приёме квартир, следит за соблюдением сроков платежей и т.д.

## ТС «Полярник» г. Витебск

В 1970 году, в целях строительства жилого дома образован ЖСК «Полярник».

С 1970 по 1995 год ЖСК «Полярник» самостоятельно осуществляет обслуживание домовладения.

С 1996 по 2007 год данный жилой дом, как и подавляющее большинство в городе Витебске, обслуживался государственной обслуживающей организацией (ЖРЭТ Октябрьского района г. Витебска).

В декабре 2007 года жильцы дома, недовольные низким качеством обслуживания, организовали общее собрание на котором приняли решение организовать товарищество собственников для самостоятельного управления недвижимостью. С января 2008 года после организации товарищества, по решению общего собрания граждане отказались от услуг государственной организации и стали самостоятельно управлять своим многоквартирным домом.

С этого момента в ТС «Полярник г. Витебск» установлены счетчики тепла и воды, полностью заменена электрика, полностью заменены окна в подъездах на пластиковые, полностью заменены системы канализации и водоснабжения, отремонтировано подвальное помещение, благоустроена территория возле подъездов, произведен косметический ремонт подъездов, полностью перестроены подвальные помещения. ТС «Полярник г. Витебск» принципиально не пользуется субсидиями и дотациями государства и существует исключительно на средства, оплачиваемые на техобслуживание домовладения, доходов от сдачи в аренду общего имущества и членские взносы граждан – членов товарищества.

## ТС «Очаг», г. Минск

-инициатор разработки и сбора подписей под обращением к премьер-министру Беларуси по внесению изменений в Жилищный Кодекс Республики Беларусь;

-инициатор разработки и сбора подписей под обращением в администрацию президента РБ о принятии нормативного акта о выделении льготных (3% годовых) кредитов для финансирования капитального ремонта и тепловой реконструкции многоквартирных жилых домов;

-инициатор разработки и сбора подписей в министерства финансов, экономики, по налогам и сборам – о разработке методологии бухгалтерского учёта в товариществах собственников;

-впервые создан прецедент, когда Высший хозяйственный суд Республики Беларусь признал ТС «Очаг» надлежащим истцом в судах об общем имуществе совместного домовладения;

-впервые создан прецедент, когда Высший хозяйственный суд Республики Беларусь поддержал иск ТС «Очаг» к государственному агентству об отмене регистрации изолированного помещения застройщиком дома – на основании ст. 1 Закона «О совместном домовладении»;

-впервые в жилом доме г. Минска создана легальная компьютерная сеть передачи данных и поставлена на техническое обслуживание специализированной организацией,

-создан Интернет-ресурс <http://ochag7.narod.ru> -работники ТС «Очаг» являются лекторами курсов повышения квалификации управляющих.