

# Роль союзов и ассоциаций в развитии жилищного сектора

Участие. Диалог. Развитие.



Международная ассоциация  
менеджмента недвижимости

*«Никогда не сомневайтесь в том, что небольшая группа мыслящих и преданных делу людей может изменить мир. В действительности, лишь им это и удаётся...»*

*Маргарет Мид*



Делегаты Второй международной конференции по управлению жилой недвижимостью, октябрь 2012, Минск, Национальная библиотека

## Введение

Диалог некоммерческих объединений, состоящих из физических или юридических лиц на рынке управления жилфондом, предполагает вступление в общий разговор заинтересованной группы с исполнительными органами власти с целью объединения их взглядов и представлений с тем, что реально выполнимо. Взгляды сторон часто отличаются от реальной действительности в повседневной практике, и последствия для сторон могут быть негативными. По этой причине, во избежание безрезультатных действий с обеих сторон, необходимо искать и находить общий знаменатель.

Разумеется, если с одной стороны выступают представители разрозненных ТС и ЖСПК и единичных жилищных компаний, отдельные наниматели жилья, отдельные собственники квартир, никакого диалога с законодательной и исполнительной властью не получится. Должна организоваться и получить признание и уважение заинтересованная группа, которая будет воспринята в качестве адекватного партнёра-собеседника для содержательного обмена мнениями.

Если эти предпосылки выполнены, то тогда обе стороны могут вступить в политический диалог, который берёт свой курс на достижение результатов, предотвращающих возникновение односторонних указаний, распоряжений и законов, которые являются невыполнимыми.

Под заинтересованной группой следует понимать все

ассоциации и объединения, затрагивающие сферу управления недвижимостью. В Беларуси таких некоммерческих организаций пока не более 10, они объединяют от 3 до 12 юридических лиц и от 10 до 50 физических лиц, то есть малочисленны и на удивление не заинтересованы сотрудничать друг с другом. Диалог в государственными органами Беларуси начал приобретать устойчивый и целенаправленный вид после использования Международной ассоциацией менеджмента недвижимости (МАНН) опыта такого диалога Центрального союза ассоциаций управляющих и сервисных компаний Германии DDIV, являющегося с 2011 года членом МАНН.

Обратная сторона, представляющая исполнительную и законодательную власть, посредством диалога получает



возможность услышать мнение заинтересованных групп во время разработки законопроектов, 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 используется в странах ЕС ежедневно, и с точки зрения результата она очень успешна. Поэтому в Беларуси, для создания условий независимого свободного профессионального управления недвижимостью, необходимо образование союзов и ассоциаций—управляющих, собственников жилья, нанимателей жилых помещений. Это нужно для того, чтобы сделать управление общественной собственностью для всех участников понятным и эффективным, а рынок коммерческого жилья прозрачным и прогнозируемым. Выгоду от этого получит любая форма управления недвижимостью.

Достижение такой приносимой всему обществу пользы цели составляет сферу интересов государства. Именно взаимодействие органов исполнительной власти с союзами и ассоциациями способствует в конечном итоге пониманию

## Ассоциации квартиросъёмщиков в Германии

**Н**емецкий союз квартиросъёмщиков был создан сто лет назад. И очень быстро завоевал авторитет и популярность. В Германии права людей, снимающих жильё, защищены так, как нигде в мире. И главная заслуга в этом принадлежит

*Введение/Ассоциации квартиросъёмщиков в Германии*

в процессе исполнения законов в повседневной практике профессиональными управляющими, наймодателями и предпринимателями, действующими по принципу устойчивого развития.

Кроме того, союзы и ассоциации являются той самой «горизонталью», без которой невозможно существование гражданского общества, играют важную роль самостоятельной регуляции рынка жилой недвижимости, значительно снижают затраты бюджета на «ручное управление» жилфондом.

Но, к сожалению, в белорусском обществе отсутствует понимание этой роли как со стороны граждан, собственников и нанимателей квартир, так и со стороны органов местного самоуправления и законодательной власти. Любые некоммерческие, общественные организации воспринимаются как носители «негосударственной» идеи и их влияние на изменение законодательных рамочных условий минимально.

Авторы брошюры постарались на примерах успешной деятельности ассоциаций и союзов из других стран привлечь внимание к данной проблеме.

этой неправительственной, общественной организации—Союзу квартиросъёмщиков.

Огромное влияние Союза квартиросъёмщиков объясняется той важной ролью, которую играет эта организация.

Без одобрения Союза в Германии не принимается ни один закон, регламентирующий сдачу жилья и служебных помещений, их оплату, ремонт, отношения хозяев и съёмщиков и так далее. В Германии традиционно лишь относительно небольшое число жителей владеет собственной недвижимостью—примерно двадцать процентов населения. Остальные снимают квартиры и дома. Снимают у частных лиц, так как государственного жилья в Германии вообще нет. Есть, правда, муниципальные—очень дешёвые—квартиры, которые специально предназначены для малоимущих семей. Чтобы поселиться в таком муниципальном доме, необходимо получить направление от ведомства социального обеспечения.

По последним данным, немцы снимают сейчас, в общей сложности, более двадцати миллионов домов и квартир. Ясно, что здесь не может не возникать проблем. Кто-то недоволен повышением квартплаты, кто-то вообще считает, что её надо понизить, так как периодически ломается лифт, кому-то надоело уговаривать хозяев поменять раковину и так далее... Если эти люди являются членами Союза квартиросъёмщиков, то они обязательно получают быструю и квалифицированную помощь.

Вступить в Союз может любой. Годовой взнос—всего-навсего от сорока до восьмидесяти евро (в разных федеральных землях—по-разному). Это очень маленькие деньги, если учесть, что вами занимаются профессиональные адвокаты, специализирующиеся в этой правовой области. Обычно достаточно бывает грозного письма хозяину квартиры на бланке Союза квартиросъёмщиков, подписанного адвокатом Союза,

*Ассоциации квартиросъёмщиков в Германии*

чтобы возникший конфликт разрешился в вашу пользу. Вам повысили квартплату? Адвокат Союза проверяет, во-первых, соответствует ли она среднестатистической квартплате в вашем городе и районе. Такие данные приводятся в официальных справочниках, которые выпускаются муниципалитетами примерно раз в два года. В справочниках учитывается, кстати говоря, не только расположение квартиры, но и качество



жилья, его комфортность. Хозяин, сдающий жильё, не имеет права требовать за него больше, чем предусматривает местный справочник.

Желание повысить плату—самая частая причина конфликтов между хозяевами жилья и съёмщиками. На втором месте—

те или иные недостатки квартиры, которые не устраняются, и поэтому жильцы принимают решение платить меньше. Это их законное право. Есть даже нечто вроде штрафного каталога, выработанного в течение нескольких лет: за неисправный лифт платим на столько-то меньше, за плесень в ванной— на столько-то, за ретранслятор на крыше—на столько-то, а если зимой сломается (разумеется не по вине съёмщика) отопление,—то можно вообще не платить за квартиру.

Любопытно, что законным поводом для снижения платы за квартиру могут быть и некоторые недостатки, в которых вины хозяев нет и которые они даже не в силах устранить: например, начавшееся поблизости строительство и, следовательно, шум, или открывшийся на первом этаже ресторан, из кухни которого пахнет днём и ночью.

Ну, а что, если хозяевам надоест строптивый жилец, и они решат попросту выгнать его из квартиры? «Попросту»— тоже не удастся. Начнём с того, что без уважительных причин вообще никого выгнать нельзя. А уважительными по закону считаются только две причины. Первая: жильцы грубо нарушают договор

(в течение нескольких месяцев, несмотря на предупреждения, не платят за квартиру или не оплачивают накладные расходы, развели грязь, нарушают спокойствие в доме, включая громкую музыку по ночам, скандалят с соседями и тому подобное). Вторая уважительная причина: если хозяин или его ближайшие родственники (родители, дети) сами собираются въехать в эту квартиру. Обычному человеку, конечно, трудно узнать, действительно ли хозяева или их дети собираются сами въезжать в квартиру, но для Союза квартиросъёмщиков это не составляет труда. Но даже, если хозяева не врут, им придётся подождать с новосельем. Выселить жильцов, что называется, с завтрашнего дня, они не могут. По закону, если люди снимали квартиру до пяти лет, то их ни при каких обстоятельствах нельзя выселить раньше, чем через три месяца. А если они жили больше пяти лет, то обязательная отсрочка составляет полгода. Если собственником дома является юридическое лицо, то выселить квартирантов невозможно никогда—право аренды бессрочно. И спокойствие арендаторов квартир обеспечивает Союз квартиросъёмщиков.

## Роль Ассоциации ТЧСЖ г. Ташкента в развитии товариществ собственников и рынка жилищных услуг.

\*(ТЧСЖ—товарищества частных собственников жилья в Узбекистане)

В Узбекистане, после массового создания ТЧСЖ по российскому сценарию, власти осознали необходимость государственного

регулирования рынка управления жильём, и необходимость вступления в политический диалог с представителями объединений собственников квартир. Поэтому в Республике Узбекистан Ассоциации ТЧСЖ созданы Постановлением Президента №ПП-3 от 10 февраля 2005 года, где основными задачами определены:

- обеспечение взаимодействия ТЧСЖ с органами государственной власти на местах в вопросах содержания жилых домов и придомовых территорий в надлежащем техническом и санитарном состоянии;
- совершенствование взаимоотношений ТЧСЖ с обслуживающими, аварийно-ремонтными и сервисными предприятиями по вопросам поддержания технического состояния жилищного фонда;
- содействие созданию полноценной рыночной инфраструктуры, обслуживающей потребности ТЧСЖ материально-техническими ресурсами и качественными жилищно-коммунальными услугами;
- оказание содействия в защите законных прав и интересов ТЧСЖ;
- организацию подготовки и переподготовки кадров и руководителей ТЧСЖ.

Положительную роль в развитии товариществ сыграла ассоциация ТЧСЖ Ташкента, организованная в 2005 году. В это время одним из приоритетов политики в жилищной сфере стало разделение больших ТЧСЖ (действующих как эксплуатирующие организации со своим штатом специалистов, аналог ТС

в Беларуси) и смещение акцента в сторону однодомных и малых товариществ. Ассоциация тут же включилась в этот процесс, взявшись за разъяснение преимуществ товариществ одном доме.

Главным направлением своей работы Ассоциация избрала информационно-консультативную, обучающую работу. В орбиту данной работы вовлекли всех, от кого зависело и зависит эффективное развитие ТЧСЖ—собственников жилых помещений, руководителей ТЧСЖ, управляющих организаций, работников хокимиятов, поставщиков коммунальных услуг и других.

В результате диалога Ассоциации с органами власти Узбекистана, в помощь товариществам частных собственников жилья приняты:

- Постановление Президента Республики Узбекистан №-3 от 10 февраля 2005 года «О дополнительных мерах по совершенствованию деятельности товариществ собственников жилья», где указана роль Ассоциации ТЧСЖ в развитии товариществ и созданию полноценной рыночной инфраструктуры, обслуживающей потребности товарищества, организацию подготовки и переподготовки кадров и руководителей товариществ собственников жилья;
- Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан №64 от 12 апреля 2006 года «О дальнейших мерах по развитию товариществ частных собственников жилья и формированию реального рынка жилищных услуг» определено улучшение формирования реального рынка услуг по управлению, обслуживанию и ремонту жилья, повышения статуса,

организационной и финансовой самостоятельности и эффективности деятельности товариществ как института самоуправления собственников жилья;

- Исходя из вышеуказанных Постановлений, вышло решение хокима города Ташкент №181 от 17 апреля 2006 года и Распоряжение хокима города Ташкент №21-Ф от 30 января 2009 года «О выделении средств» для обучения членов

## Роль Ассоциаций КСК (кооперативов собственников квартир) в развитии жилищного сектора Казахстана

**Ж**илищный сектор, это как правило, территория, занятая жилыми домами. И неважно какими. Это могут быть частные одно, двух, трёх или более этажных домов-строения. Каждый дом при этом может иметь свои особенности, как по использованию при строительстве определённых строительных конструкций, использования материалов для его утепления, обеспечения его сохранности от воздействия климатических условий, атмосферных осадков, и конечно же, благоустройства двора, прилегающей территории и обеспечения какого то минимума бытовых условий для более или менее комфортного проживания в нём его жителей.

Обязанности—обеспечивать как можно длительное сохранение жилого дома от разрушения, поддержание его эстетического вида, содержание его коммуникаций, надлежащее

товарищества и издания нормативной и методической литературы для товариществ частных собственников жилья.

Сегодня ТЧСЖ в Узбекистане являются заказчиками услуг, а исполнителями—сотни профессиональных управляющих компаний, которым в первые годы их деятельности правительство Узбекистана предоставило налоговые льготы.

сохранение тепла и комфорта в нем лежат на собственниках квартир (жилых домов). И для того, чтобы это было грамотно и своевременно, после того, как государство передало ранее принадлежавший ему жилой фонд в руки владельцев квартир, последними были организованы КСК—Кооперативы Собственников Квартир (Помещений).

Не смотря на то, что в органы Управления (Правление, Председатель правления, Ревизионная Комиссия) названных кооперативов жителями избирались, как правило, из числа уважаемых жителей, необходимых специалистов в них оказывалось недостаточно. И поэтому в кооперативах возникает потребность в том, чтобы кто-то помог их органам управления приобрести необходимые знания и навыки для организации надлежащего исполнения обязанностей коллектива

собственников жилья в обеспечении сохранности жилых домов, благоустройства их территории, получения ими качественных коммунальных услуг и создания условий для комфортного проживания членов их семей. Выполнять эту роль призваны Ассоциации КСК.

Одна из них, объединение юридических лиц «Алматинская Городская Ассоциация Кооперативов Собственников Квартир (помещений)—это учреждаемое группой кооперативов собственников квартир (помещений) открытое добровольное объединение КСК, ПКСК, ЖК, КСД, ТОО и других юридических лиц, связанных по роду деятельности с обслуживанием жилища, многоквартирных жилых домов, создаваемое с целью оказания между ними взаимной помощи, организации сотрудничества, содействия в развитии их деятельности.

Ассоциация является некоммерческой общественной организацией, действует на принципах самоуправления, в своей деятельности руководствуется Конституцией, действующим законодательством, нормативно-правовыми актами Республики Казахстан и Уставом ассоциации. С момента регистрации Устава Ассоциация считается юридическим лицом, обладает правом иметь своё наименование, круглую печать с символикой ассоциации, штамп, бланк юридического лица, расчётные и другие счета в банках, обладать своим имуществом, создавать свои филиалы и представительства. Члены Ассоциации при этом сохраняют свою самостоятельность.

Материальное содержание осуществляется за счёт определяемых договором членских взносов КСК, возможных

пожертвований спонсоров юридических лиц и граждан, а также в результате незапрещённой действующим законодательством деятельности. Ассоциация не отвечает по обязательствам своих членов, её члены несут ответственность перед Ассоциацией по обязательствам в размере и порядке, предусмотренном Уставом и заключёнными договорами.

Основные виды деятельности Ассоциации:

1. Организация обмена опытом между кооперативами.
2. Разработка и внедрение стандартов деятельности кооперативов, обеспечивающих долгосрочное и эффективное их функционирование.

3. Участие в разработке и представление в центральные государственные и исполнительные местные органы проектов нормативно-правовых документов, правил, инструкций, касающихся деятельности кооперативов собственников помещений, их взаимоотношений с другими хозяйствующими субъектами.

4. Содействие в организации курсов повышения квалификации председателей, заместителей председателей, членов Правления, бухгалтеров и Ревизионных Комиссий КСК.

5. Оказание практической помощи в деятельности членов ассоциации.

6. Взаимодействие с районными Ассоциациями, КСК (КСП), органами государственной власти, поставщиками коммунальных услуг и общественными объединениями, деятельность которых непосредственно связана с деятельностью собственников помещений.

7. Издательская и пропагандистская деятельность.

8. Разрешение конфликтов, возникающих между работниками КСК, членов КСК (собственников квартир и помещений) и его органами управления, между собственниками квартир и помещений (соседями), между одним и другим КСК, КСК и поставщиками коммунальных услуг, КСК и чиновниками

## Союз Квартирных Товариществ Эстонии

Был основан 17 апреля 1996 года в Раквере для защиты интересов квартирных и жилищных товариществ на государственном и местном уровне. Количество членов союза (товариществ) на сегодняшний день достигает 1436.

Управляющим органом Союза является Совет, избираемый в День Союза, он состоит из 21 членов.

Задачей Правления является ежедневное управление деятельностью Союза. Союз имеет восемь бюро в различных городах Эстонии, в которых возможно получить разностороннюю информацию по темам организации деятельности квартирного товарищества. Союз Квартирных Товариществ Эстонии представляет товарищества Эстонии в следующих международных организациях: Всемирный Союз Квартирных Товариществ (ICA Housing); Организация Жилищного Хозяйства Европы SECODHAS; Балтийский Союз Квартирных Товариществ (BUCHA). На конференции ООН «Habitat II+5», прошедшей в июне 2001 г. в Нью-Йорке, уровень развития Союза отнесли к 12 лучшим примерам практики за последние 5 лет.

государственных органов и т.п.

9. Другие виды деятельности.

Ассоциация издаёт Республиканскую информационно-публицистическую газету—«КОНДОМИНИУМ», имеет свой сайт и разрабатывает десятки брошюр и методических пособий для председателей КСК.

**Учебный Центр Квартирных Товариществ Эстонии**—это учебный отдел для взрослых Союза Квартирных Товариществ Эстонии, деятельностью которого является дополнительное обучение руководителей квартирных товариществ.

**Журнал Союза Квартирных Товариществ Эстонии «Elamu»** выходит с 1995 года.

Основная задача журнала—помощь товариществам по управлению и обслуживанию своих домов. Журнал «Elamu» выходит 4 раз в год на русском и эстонском языках, и с осени 2006 года печатается в 4-цветном формате. Членам СКТЭ журнал предоставляется бесплатно. Журнал «Elamu» доступен во всех бюро Союза Квартирных Товариществ Эстонии.

**Проект «Приведем дворы в порядок»**

В 2013 году квартирные товарищества с помощью СКТЭ могут вновь ходатайствовать о городском пособии на благоустройство дворовых зон. На реализацию данного проекта из городского бюджета 2013 года выделено 395 000 евро на проведение следующих

работ: строительство и ремонт дворовых дорог и тротуаров; строительство или ремонт парковки и площадок для мусорных контейнеров; решение проблем со сточными водами; озеленение двора, создание зоны отдыха или улучшение открытых территорий двора; устройство или улучшение вертикального озеленения; установка или ремонт игровых и спортивных площадок; оснащение двора освещением, установка или ремонт заборов и изгородей; оснащение двора инвентарем или приведение его в порядок.

Согласно принятому городским правительством постановлению, квартирные товарищества имеют право на получение пособия в размере до 70% от общей стоимости проекта. Максимальная величина пособия в год для одного товарищества установлена в размере 15980 евро, и 39950 евро за три года.

**Сертификатом по нерадивому правлению товариществ.**

Сертификация квартирного товарищества—это выраженное большинством собственников квартир желание проконтролировать деятельность товарищества для того, чтобы избежать некомпетентности членов правления и нарушения законов. Сертификат является своего рода знаком качества и признанием компетентности членов правления и других должностных лиц товарищества. Такому объединению жильцов больше доверяют, как кредиторы, так и обслуживающие фирмы. Цены на квартиры в товариществах, имеющих сертификат, выше, чем в других домах на 15%.

Документ этот выдается Союзом квартирных товариществ. Для того чтобы ходатайство о получении сертификата квартирным товариществом было принято, необходимо выполнить следующие требования: правление товарищества, ревизионная

комиссия и члены товарищества должны иметь представление о деятельности своего товарищества; один из членов правления должен пройти курс обучения, состоящий из 160 часов (проходит его в Союзе); устав, документация, протоколы собрания и т.д. должны соответствовать действующему законодательству и быть правильно оформлены; бухгалтерия товарищества должна быть в порядке и не вызывать нареканий; члены товарищества должны исправно платить по счетам; финансовые операции квартирного товарищества должны проходить в соответствии с его годовым бюджетом, должна быть проведена строительно-техническая экспертиза, большие ремонтные работы должны проводиться в соответствии с утвержденным планом, учитывая результаты экспертиз; деятельность правления должна быть квалифицированной; деятельность обслуживающих фирм также не должна вызывать нареканий; товарищество должно быть круглые сутки готово к локализации абсолютно любой аварии в течение двух часов; товарищество должно использовать различные методы для экономного потребления энергии; товарищество должно обеспечивать безопасность и стабильность своим членам; за получение сертификата должны выступить большинство членов товарищества.

На первый взгляд—невыполнимо. Но чтобы недостатки выявить и устранить, с товариществами сначала поработает специальная, назначенная Союзом комиссия.

Когда комиссия выполнит свою работу и недостатки будут исправлены, члены товарищества могут предоставлять документы для получения сертификата, которые Союз оценит по заслугам.

Надо отметить, что решение о проведении голосования за или

против сертифицирования принимает правление товарищества. Эта процедура не является обязательной и проводится исключительно по доброй воле.

У сертификационной комиссии есть полное право следить за деятельностью поднадзорных товариществ и в дальнейшем, но время очередного визита можно согласовать. В том случае, если кому-то из должностных лиц в товариществе придет в голову

не показывать комиссии необходимые документы, то действие сертификата для этого товарищества будет приостановлено.

Сертификат, полученный однажды, не является вечным. Его актуальность нужно подтверждать каждые два года. Если этого не сделать, то по истечении данного срока сертификат будет автоматически отобран. Разумеется, выгоду от сертификации получают прежде всего эстонские собственники квартир.

## Союзы собственников квартир



для собственников жилья при реализации совместных инициатив, встаёт на защиту, если собственникам жилья пытаются причинить вред. Основным направлением деятельности является борьба с всё возрастающими расходами. Один из способов—намерение освободить жилые дома от земельного налога. Так как добиться перелома в подобных делах очень сложно, Центральный союз собственников Эстонии во многих случаях предпочитает дорогу через суд—достигает целей не только с помощью ставших обычными для Эстонии кампаний по сбору подписей, но и используя возможности правовой системы.

Многие действия по представлению интересов собственников жилья носят более персональный характер—Союз помогает решать конфликты между собственником жилья и квартирным товариществом, помогает советом и делом при оспаривании детальных планировок, угрожающих

**Ц**ентральный союз собственников квартир Эстонии свою цель видит в том, чтобы сделать владение жильем простым и легким. На сегодняшний день объединяет более 50 100 собственников квартир и является поддержкой

окружающей среде, и участвует во многих других мероприятиях, в которых оказавшийся в беде собственник жилья не желает предавать широкой огласке свое имя. Союз издаёт свою газету, которая доступна в том числе в интернете.

Союз курирует «Правовое бюро собственника жилья». В лице правового бюро собственники квартир имеют дело с социальной инициативой, не ориентированной на получение прибыли, а работающей как неформальное объединение—на некоммерческой основе. Собственник жилья может ввести свой вопрос в рубрике «Спроси у юриста бесплатно» и получить ответ на свой вопрос в течение пяти рабочих дней. В случае с более сложными проблемами можно договориться о встрече с юристами бюро.

**Центральный союз собственников Германии** объединяет собственников, владеющих 31 миллионом квартир (80% жилфонда Германии), имеет 22 региональных представительства по всей Германии.

Из всего спектра тем, которыми занимается Союз, наиболее интересен подход к проведению капитального ремонта в совместных домовладениях. Разумеется, достигнутый результат—это удобство и комфорт для собственников квартир и членов их семей.

На капремонт одного здания в Германии отводятся предельно сжатые сроки—двадцать рабочих дней. Ремонт проводится без выселения людей, но дискомфорт сведен к минимуму. Для этого компания, управляющая ремонтом, начинает подготовку к ремонту дома за 2 года. Одна из квартир дома

ремонтируется заранее—в течение двух лет доступ в эту квартиру осуществляется в установленное время для остальных собственников квартир дома. Они могут посмотреть, как будут выглядеть их квартиры после ремонта. В этой одной отремонтированной квартире находятся образцы кафельной плитки, обоев и других отделочных материалов, цветовую гамму которых можно рассмотреть и выбрать для ремонта в собственной квартире.

По согласованию с Союзом собственников в Германии разработан специальный «Кодекс строителя» для сотрудников компании, производящей ремонт. Так, например, работникам компании запрещается приезжать на работу на собственном авто и парковать его на придомовой территории, чтобы не доставлять неудобство жителям дома. В квартиры можно заходить только в специальной сменной обуви. С жильцами нужно обращаться предельно приветливо и идти навстречу всем их пожеланиям.

Интересно, что ремонт инженерных коммуникаций в санузлах (замена труб, смесителей и сантехники) осуществляется за 5 дней. При этом, работники компании каждое утро демонтируют раковины и унитазы в каждой квартире перед началом работ, и каждый вечер устанавливают обратно. И так в течение 5 дней. Количество дней (5) не зависит от этажности дома и количества квартир—это регулируется количеством бригад.

Дома в пять этажей иногда оборудуются лифтами, но и здесь индивидуальный подход: лифт пристраивают

только там, где в этом есть необходимость. То есть в тех подъездах, где живут семьи с маленькими детьми, инвалиды, пожилые люди. При этом за коммунальные услуги этот подъезд платит столько же, сколько и остальные квартиросъемщики. А лифт пристраивается с определенным расчетом: наличие лифта дает гарантию, что люди останутся здесь надолго. Единственное, что не входит в программу капремонта—это мебель.

Обычно подъезд имеет два выхода—во двор и на дорогу. Для транспорта скорой помощи, пожарных используется второй вход. Первый выводит непосредственно в зеленую зону. Для того чтобы следующие поколения могли оценить размах

ремонт в панельных домах плотной застройки, в одном из домов Берлина оставили в прежнем виде одну квартиру. Можно убедиться, что еще недавно значительная часть восточных берлинцев жила так же, как живет сегодня большая часть белорусов: традиционная «стенка», скромная электроплита и даже детская швейная машинка. Незаселенная квартира, расположенная рядом, слишком заметно отличается от первой.

Без участия союзов и ассоциаций, такие результаты трудно себе представить. И это важный опыт для развития жилищного сектора Республики Беларусь.



Автор текста: Геннадий Калёнов,  
исполнительный директор МАМН  
[www.jildom.com](http://www.jildom.com)

«Мы никогда не допустим, чтобы кто-то работал лучше нас»

девиз группы управляющих компаний VEGIS, Германия



Заседание правления  
Международной ассоциации  
менеджмента недвижимости,  
г. Минск



## Члены Международной ассоциации менеджмента недвижимости:

**Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО)**, Берлин  
Тел.: +49 (0) 3020679802, [www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)

**Группа компаний «VEGIS»**,  
г. Ной-Изенбург, ФРГ  
Telefon: +49 6102 7503-13  
Internet: [www.vegis-immobilien.de](http://www.vegis-immobilien.de)

**Ассоциация ЖСК, ЖК и ТСЖ**  
г. Санкт-Петербург  
Тел. +10 78123144181  
[www.tsg-union.ru](http://www.tsg-union.ru)

**Государственная Академия строительства и ЖКХ РФ**  
г. Москва [www.akdgs.ru](http://www.akdgs.ru)  
Тел.: +10 (499) 186-33-83

**Центральный союз ассоциаций управляющих Германии DDIV**  
г. Берлин [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)  
Тел. +49 030/300967921

**ООО «Аматциемс»**, экопоселение,  
Амата, Латвия [www.amatciems.lv](http://www.amatciems.lv)  
Тел.: + 371 6 4180001

**Ассоциация товариществ собственников «Витебская альтернатива»**  
г. Витебск [vitalternativa@mail.ru](mailto:vitalternativa@mail.ru)  
Тел.: +375 297102488

**ОЮЛ «Ассоциация управляющих и сервисных компаний Казахстана»**  
г. Астана [www.usk.zhkh.kz](http://www.usk.zhkh.kz)  
Тел.: +8 (7172) 796403

**ООО ПУК «Берёза Коммунал Сервис»**  
г. Ташкент [aitpala\\_azimova@mail.ru](mailto:aitpala_azimova@mail.ru)  
Тел.: +998 (71) 2712049

**ОЮЛ «Алматинская Городская Ассоциация Кооперативов Собственников Квартир»**  
г. Астана [www.usk.zhkh.kz](http://www.usk.zhkh.kz)  
Тел.: +7 (7272) 210819

**Представительство АО «TRANSMAP»**  
Эстония [transmap.by@gmail.com](mailto:transmap.by@gmail.com)  
Тел.: + 375 173314822

**ВОО «Союз собственников жилья Украины»**  
г. Киев [priem@gih.kiev.ua](mailto:priem@gih.kiev.ua)  
Тел.: +380 (44) 2533831



Эта брошюра была опубликована при поддержке SEQUA по поручению немецкого Федерального министерства по экономическому сотрудничеству и развитию, тираж 299 экз.