

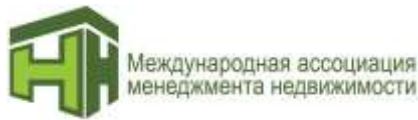
Рекомендации VII международной конференции МАМН «Повышение ответственности собственников жилья и профессионализма управляющих».

1. Участники конференции выражают уверенность, что заявленная тема конференции «Повышение ответственности собственников жилья и профессионализма управляющих» является ключевым фактором устойчивого развития рынка управления жильём в странах постсоветского пространства.
2. При этом следует учесть опыт стран Европейского Союза. Собственники арендных (доходных) домов свою ответственность очень хорошо осознают. Арендный дом – это самый эффективный с точки зрения управления вид городского жилья. Собственники арендных домов первыми организуют, финансируют и осуществляют энергоэффективные мероприятия, так как решение общего собрания собственников не требуется. А заинтересованность в профессионализме управления обусловлена рыночным характером деятельности, цель – получение доходов.
3. Жилищные кооперативы (некоммерческая организация, которая всегда является собственником многоэтажных жилых домов) также не испытывают проблем с управлением, и с целью минимизации расходов в том числе создают дочерние коммерческие профессиональные управляющие и сервисные компании. Принцип тот же – у многоэтажных домов один собственник (кооператив). К сожалению, в странах постсоветского пространства деятельность жилищных кооперативов фактически прекращена, так как законодатели допустили приватизацию квартир в ЖСК, и все кооперативы де-факто являются совместными домовладениями.
4. Совместное домовладение – самый сложный вид городского жилья с точки зрения управления. Даже в экономически развитой Германии есть проблемы с энергоэффективной санацией многоэтажек с коллективными собственниками. Прийти к общему решению по финансированию модернизации многоэтажных домов (650 – 850 евро за 1 м² общей площади квартиры) оказалось не просто.
5. При этом собственники квартир в странах ЕС очень хорошо информированы о своей ответственности, так как при покупке квартиры нотариально заверяют свои обязательства, и заранее осведомлены и о своих обязанностях, и об энергетических характеристиках многоэтажного жилого дома. Печатается огромное количество книг, брошюр и пособий для собственников квартир в совместных домовладениях.
6. Учитывая доминирующее положение совместных домовладений на рынке стран постсоветского пространства, и преобладающий патернализм населения, участники конференции считают, что заявленные цели конференции для стран бывшего СССР имеют наиболее важное значение.
7. При этом следует учесть опыт некоторых стран бывшего СССР, и сделать вывод, что только самоуправление собственников жилья (создание ОСМД, ТСЖ, КСК и других форм управления совместным домовладением) не решает имеющихся проблем и не приводит к созданию саморегулируемого устойчивого рынка управления жильём.



Программа поддержки Беларуси

Конференция подготовлена в рамках проекта «Разработка и реализация стратегии действий по укреплению взаимодействия региональных и национальных объединений для развития профессионального управления недвижимостью». Этот проект осуществляется при содействии Программы поддержки Беларуси. Программа поддержки Беларуси реализуется Дортмундским международным образовательным центром (IBV Dortmund) по поручению Министерства экономического сотрудничества и развития (BMZ) и Общества по международному сотрудничеству (GIZ).



Необходим постоянный диалог власти и создаваемых жилищных ассоциаций и профессиональных союзов управляющих жильём с целью совершенствования законодательства и установления общих стандартов управления жильём..

8. При этом важную роль играют изменения, связанные с повышением ответственности собственников жилья и их информирования. Необходимо создание школ жилищного просвещения населения, школ грамотного потребителя и других форм просвещения и обучения собственников жилья.

9. Для повышения профессионализма управляющих жильём необходимо законодательное (постепенное) регулирование квалификационных требований, предъявляемых к управляющим, в зависимости от уровня их ответственности (индикатор - количество квартирных единиц в управлении, площадь управляемых объектов и т.д.).

10. Важную роль в повышении профессионализма управляющих должны играть учебные заведения – колледжи, профессиональные школы, университеты и образовательные центры при введении в практику дуального образования. При этом следует учитывать, что чем больше развит рынок управления жильём, тем больше соискателей этой профессии, то есть на начальной стадии развития рынка количество учебных заведений может быть минимально.

11. Представляется необходимым создание и развитие ресурсных центров на базе учебных заведений, которые оказывают поддержку как управляющим жильём (создание программ повышения квалификации), так и собственникам квартир, предпринимателям и другим заинтересованным.

12. В дальнейшем, при создании законодательных рамочных условий и развитии жилищных профессиональных ассоциаций и союзов, последние также должны создавать свои школы повышения квалификации управляющих и предоставлять юридические консультации и информационную поддержку собственникам квартир (бюро по работе с населением).

13. На первом этапе роль ассоциаций могут выполнять общественные советы, создаваемые при местных органах власти и не являющиеся юридическими лицами (преимущество - отсутствие расходов на хозяйственную деятельность).

14. Основой процесса управления совместными домовладениями являются - осведомленный, информированный собственник квартиры, профессиональный управляющий и их взаимное доверие.



Программа поддержки Беларуси

Конференция подготовлена в рамках проекта «Разработка и реализация стратегии действий по укреплению взаимодействия региональных и национальных объединений для развития профессионального управления недвижимостью». Этот проект осуществляется при содействии Программы поддержки Беларуси. Программа поддержки Беларуси реализуется Дортмундским международным образовательным центром (IBV Dortmund) по поручению Министерства экономического сотрудничества и развития (BMZ) и Общества по международному сотрудничеству (GIZ).