

# ПРЕЗЕНТАЦИЯ БРОШЮРЫ

## «НАСТОЛЬНАЯ КНИГА СОБСТВЕННИКА КВАРТИРЫ»



Уважаемые собственники жилья, уважаемые коллеги,

Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАНН) поставила перед собой исключительно важную цель — поддержать собственников жилья в управлении совместной собственностью в многоквартирных жилых домах.

Снова и снова ассоциации товариществ собственников жилья и жилищно-строительные кооперативы задают нам вопросы: как нужно правильно управлять совместным домовладением, за что ответственен отдельный собственник и за что — эксплуатирующие организации, что подразумевается под «техническим обслуживанием»? В связи с постоянно растущими затратами на отопление и подогрев воды возникает вполне оправданное желание понять, от чего зависит энергопотребление дома, как мы можем его уменьшить, что нам принесет энергоаудит, как можем мы за счет индивидуального учета и расчета потребления тепловой энергии и воды экономить затраты? Много повседневных рекомендаций было собрано — например, сколько энергии потребляют домашние электроприборы и как правильно выбрать энергосберегающую лампочку.

В свою очередь, и мы задаемся вопросом — можем и должны ли мы за счет энергетической санации домов и нашей позиции как потребителя внести значительный вклад в защиту климата и окружающей среды? На эти и другие вопросы мы постарались дать ответы в брошюре «Настольная книга собственника квартиры», которую готовит к печати ГП «Жилкомиздат».

Мы — это члены МАНН и наши партнеры, т.е. организации, которые занимаются практической деятельностью в сфере ЖКХ в Беларуси и других странах.

Вместе с тем, авторы брошюры обратились к нашим соседям и воспользовались опытом партнеров МАНН в странах постсоветского пространства и Германии.

Конечно, эта брошюра не может претендовать на наличие полной информации. Поэтому мы приглашаем использовать опыт других собственников жилья и их объединений, о котором Вы можете узнать на нашем сайте [www.jildom.com](http://www.jildom.com)

Мы желаем Вам, чтобы изучение этой брошюры стало первым стимулом для организации самоуправления совместной собственностью в Вашем доме.



С уважением, Ваш Вернер Меркель  
Председатель Правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости



Презентация брошюры  
«Настольная книга  
собственника квартиры»  
состоится

**19 марта 2014 года**  
в клубной комнате  
Международного  
образовательного центра  
имени Йоханнеса Рау  
(09.30 – 17.00) по адресу  
пр. газеты Правда, 11, г. Минск.  
Распространяется бесплатно.  
Брошюра будет доступна  
в электронном виде на сайте МАНН  
<http://www.jildom.com>

### СОДЕРЖАНИЕ БРОШЮРЫ «НАСТОЛЬНАЯ КНИГА СОБСТВЕННИКА КВАРТИРЫ»

#### 1. СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ

- 1.1. Жилищный Кодекс Республики Беларусь о совместном домовладении
- 1.2. Что такое общее имущество в многоквартирном жилом доме?
- 1.3. Кто управляет совместным домовладением. Способы управления
- 1.4. Разделение ответственности — кто за что отвечает?
- 1.5. Что такое «техническое обслуживание»?
- 1.6. Куда обращаться в случае проблем?

#### 2. ЭКОНОМИЯ ЭНЕРГИИ

- 2.1. От чего зависит потребление энергии в доме?
  - 2.1.1. Конструктивные особенности дома.
  - 2.1.2. Эксплуатирующая организация.
  - 2.1.3. Собственники квартир
- 2.2. Как дом теряет тепло?
- 2.3. С чего начинать энергоэффективную санацию (ремонт)?
- 2.4. Энергоаудит — что он дает?
- 2.5. Опыт соседей — где взять деньги на ремонт дома?
- 2.6. Опыт соседей — план ремонта

#### 3. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ ТЕПЛОЭНЕРГИИ

- 3.1. Не имея учета — возможно ли экономить?
- 3.2. Что лучше — терморегулятор или вентиль?

- 3.3. Виды приборов учета
- 3.4. Перерасчет за потребление тепла — как он происходит?
- 3.5. Когда в товарищах согласья нет...

#### 4. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ ВОДЫ

- 4.1. Все об «утечках»
- 4.2. О магнитах и прочих хитростях

#### 5. ПРОСТЫЕ ЖИТЕЙСКИЕ ХИТРОСТИ — ЭКОНОМИМ САМИ

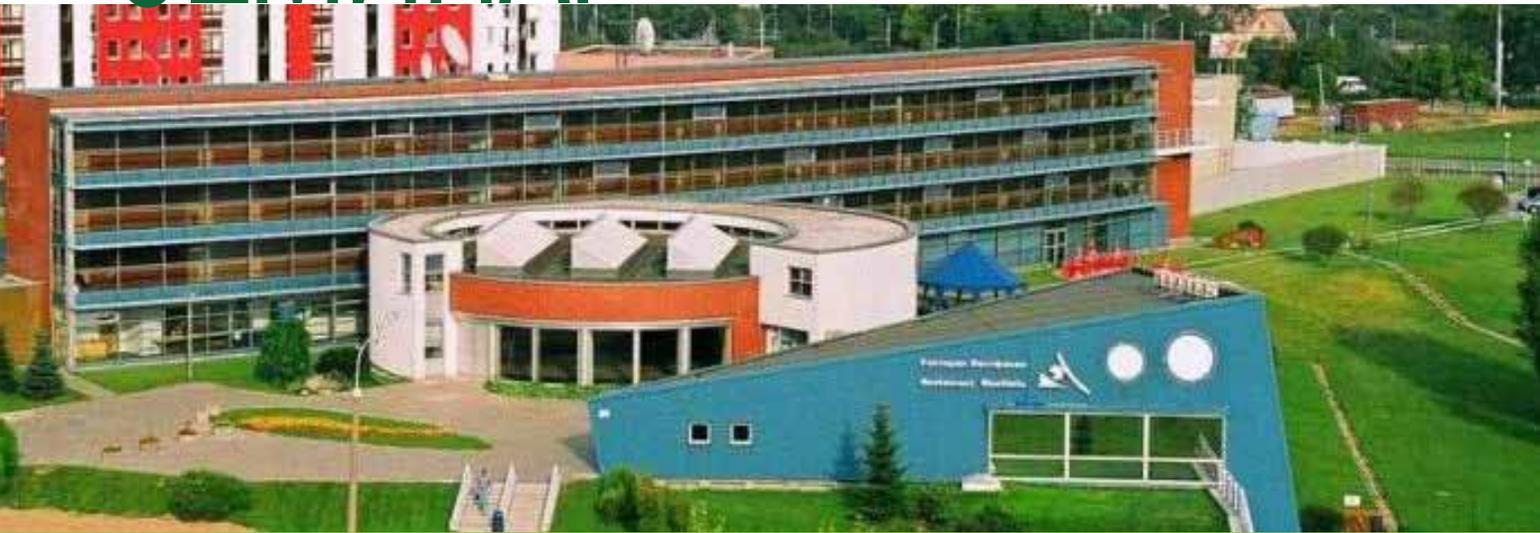
- 5.1. Домашний энергоаудит (энергетическое обследование своего жилья).
- 5.2. Энергосберегающие лампы — как выбрать нужные?
- 5.3. Энергозатратность домашних приборов
- 5.4. Советы по использованию электроприборов
- 5.5. Готовим квартиру к зиме

#### 6. ЭКОНОМИЯ И ЭКОЛОГИЯ

- 6.1. Экопотребление. Управление отходами
- 6.2. Мусоропровод: достижение цивилизации или «труба в небо»?
- 6.3. Защита климата и окружающей среды, экологическое строительство
- 6.4. Чем дышим?

# СЕМИНАР

МЕЖДУНАРОДНОЙ АССОЦИАЦИИ  
МЕНЕДЖМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ  
19 МАРТА 2014



Семинар состоится 19 марта 2014 года в клубной комнате Международного образовательного центра имени Йоханнеса Рау (09.30 – 17.00) по адресу пр. газеты Правда, 11, г. Минск.

На семинаре будут представлены результаты деятельности МАМН и партнеров в 2013 году. Среди них:

• **рекомендации:**

- организаторов конкурса на лучшего председателя ТС и ЖСПК в Витебской области;
- организаторов «клубных собраний», председателей товариществ собственников в г. Минске;
- организаторов по преобразованию Общественного совета по координации работы домов кооперативной формы собственности г. Мозыря в Ассоциацию ТС и ЖСПК г. Мозыря и диалога с местными органами власти;
- учредителей Ассоциации ТС и ЖСПК г. Гродно;

• **опрос собственников квартир по:**

- управлению совместным домовладением;
- разграничению ответственности между собственниками квартир и эксплуатирующими организациями;
- экономии ресурсов;
- отношению к мусоропроводам;
- отношению к ассоциациям в жилищном секторе и др.;

• **презентация деятельности в 2014 году и IV Международной конференции в октябре 2014 года.**

Для регистрации заинтересованных просьба отправить запрос по e-mail: [mamn@gogo.by](mailto:mamn@gogo.by)

## Выводы III Международной конференции МАМН в Минске, октябрь 2013 года

Главный вывод — целью деятельности Международной ассоциации менеджмента недвижимости на постсоветском пространстве должно стать формирование единых стандартов по управлению жилой недвижимостью.

Целью деятельности МАМН в Беларуси по-прежнему остается создание рынка управления жилой недвижимостью и его устойчивое развитие.

Высокий интерес участников конференции из стран Европы и Центральной Азии к обсуждаемым проблемам — это подтверждение правильности сделанных выводов.

То, что цели деятельности Ассоциации выбраны верно, подтверждает вступление в МАМН новых, очень важных для нас членов — Латвийской ассоциации предприятий по управлению и обслуживанию недвижимости (ЛАПУОН) и Некоммерческого Партнерства, Саморегулируемая организация «Межрегиональная гильдия

управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве» (НП СРО «МГУ ЖКХ») из России.

Что касается деятельности МАМН в Беларуси, чтобы достичь более эффективного представления интересов собственников жилья, квартиросъемщиков, арендодателей и управляющих, необходимо, чтобы произошла самоорганизация большего количества заинтересованных субъектов. Посредством образования других союзов и



**Геннадий КАЛЕНОВ,**  
исп. директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости

ассоциаций, подобных МАМН, расходы из госбюджета для регулирования рынка недвижимости могут быть снижены. Однако, к сожалению в белорусском обществе отсутствует понимание своей роли со стороны граждан, собственников и съемщиков жилья, а также со стороны органов коммунального самоуправления и ряда других.

Перспективы будущего диалога между государственными и негосударственными субъектами в жилищной сфере остаются неясными. Ввиду очевидных проблем, и в особенности принимая во внимание тот факт, что государство не может постоянно обеспечивать сегодняшний высокий уровень субсидий на содержание частной недвижимости, сотрудничество (по моему глубокому убеждению) остается единственной возможностью удовлетворить существующую потребность в реформах и положить конец чересчур завышенным патерналистским ожиданиям многих граждан.

Цель МАМН заключается в том, чтобы посредством продолжения этого диалога достичь создания в среднесрочной перспективе рамочных условий для развития саморегулируемого и профессионального управления недвижимостью. Для этого необходимо убедить представителей государственных структур в преимуществах профессионального управления.

Не в последнюю очередь, благодаря обширному практическому опыту разных стран в области жилищной политики, ассоциации МАМН удалось в течение трех последних лет создать себе репутацию компетентного партнера для государственных органов. К примеру, представитель МАМН был принят в межведомственный совет при Совете министров по проведению реформ в ЖКХ и строительной сфере. Были проведены регулярные встречи с парламентской комиссией по жилищным вопросам, посвященные новой редакции Жилищного Кодекса, который вступил в силу 2-го марта 2013 года. Благодаря этому обмену профессиональным опытом с депутатами стало возможным достичь некоторых улучшений правовых условий для деятельности ТС, ЖСК, ЖСПК. Подписана Декларация о целесообразности и необходимости развития ресурсонезависимого градостроительства в Республике Беларусь с Академией управления при Президенте Республики Беларусь, на постоянной основе организуются международные видеоконференции со слушателями Академии.

У МАМН впереди много работы, но мы уверены в правильности поставленных целей и реальности их достижения в обозримом будущем.

*В мире существует несколько крупных международных организаций, отстаивающих права людей на достойное жилище. Среди них Международный Союз квартиросъемщиков (International Union of Tenants), Международная коалиция ХАБИТАТ (HABITAT International Coalition), «Конфедерация европейских организаций, участвующих в борьбе против лишения жилья» (Confederation of the European Networks engaged in the Struggle Against Exclusion from Housing), Европейская сеть исследователей жилья (European Network for Housing Research), Европейский фонд улучшений условий труда и жизни (European Foundation for Improvement of Living and Working Conditions), Международная кооперативная жилищная организация (International Cooperative Housing Organization), Европейская федерация национальных организаций, борющихся с бездомностью (FEANTSA) и другие.*



## 13 АРГУМЕНТОВ

Международного Союза Квартиросъемщиков, привлекающих повышенное внимание к арендному жилью

**Право выбора (1)**, наверное, наиболее важная причина, по которой Международный Союз Квартиросъемщиков ратует за сочетание различных форм использования жилых помещений: государственного/социального жилья наравне с частным арендным жильем, кооперативами, жильем в собственности и других форм использования жилья. Домохозяйства, в зависимости от индивидуальных предпочтений и стадий жизненного цикла, предпочитают различные формы использования жилых помещений.

Кроме того, квартиросъемщики в Скандинавских странах, Нидерландах, Германии, Австрии и Швейцарии законодательно защищены от неожиданного увеличения платы за найм, внезапного прекращения договоров найма и пр. Также квартиросъемщики уверены в определенном уровне технического обслуживания жилых помещений и регулярном ремонте.

При наличии качественного, доступного и безопасного съемного жилья, **удобство в использовании (2)** — еще одно преимущество найма жилого помещения. Он позволяет минимизировать транспортные издержки и обеспечивает удобный образ жизни: близость к учебе, работе, транспортной и развлекательной инфраструктуре.

При найме жилого помещения клиент ограничен только сроком аренды. По его истечении квартиросъемщик волен переехать куда-либо еще. Ни капитальный ремонт, ни техническое обслуживание помещения не ложатся на плечи квартиросъемщиков.

**Гибкость (3)**. В большинстве стран не составляет труда отменить действующий договор и переехать ближе к месту работы и членам семьи. По окончании договора квартиросъемщик также вправе сменить место жительства. В случае владения домом переезд будет связан с

высокими издержками, поскольку предполагает продажу недвижимости. Перед продажей жилья необходимо придать товарный вид, что также связано с затратами. Кроме того, при продаже недвижимости владелец несет большие риски потери денег. Что касается съемного жилья, по истечении договора квартиросъемщик должен только убедиться в чистоте оставляемого помещения и сдать ключи владельцу.

На сегодняшний день **мобильность (4)** — поощряемое качество, и один из главных общественных интересов заключается в развитии жилищных системы, отвечающей потребностям населения. Способность переезжать из одного помещения в другое, из города в город необходима в условиях современного мира. Развитый рынок жилья, обслуживающий как сектор владения, так и найма, — определяющее условие мобильности населения. Найм жилья позволяет поддерживать мобильность граждан при необходимости переезда, при изменении места работы или семейного положения. Ряд исследовательских работ подтвердили, что квартиросъемщики в целом более мобильны, чем владельцы жилья.

Во время экономических кризисов **квартиросъемщики находятся в более выгодном положении (5)** по сравнению с владельцами недвижимости. Покупка дома представляет собой сделку с долгосрочными обязательствами. При отсутствии у гражданина уверенности в том, что он проживет на одном месте, по крайней мере, пять лет, покупка недвижимости является не лучшим решением. Вопреки убеждениям банков, цены на собственное жилье увеличиваются. При продаже недвижимости в первые пару лет после покупки можно выгадать тысячи долларов, фунтов или евро. Квартиросъемщики не получают эквивалентных выгод, однако и не несут таких больших потерь, что подтверждается опытом рецессий в ряде стран, где многие владельцы жилой недвижимости обанкротились.

**Съемное жилье противодействует разрастанию «мыльных пузырей» (6)** на рынке жилой недвижимости. Многие верят, что значительная (в процентном отношении) доля рынка съемного жилья поддерживает стабильность рынка жилья в целом. Поскольку арендный сектор менее подвержен воздействию экономических трендов в сравнении с сектором жилья, приобретаемого в собственности, стабильность рынка жилья в целом зависит от размеров арендного сектора. В случае большой доли арендного сектора, только ограниченное число домохозяйств сталкивается с последствиями экономического воздействия на рынок жилья. Страны с большой долей съемного жилья, как частного, так и социального, общественного и государственного (к примеру, Германия, Швейцария и Австрия) в целом менее подвержены воздействию экономического кризиса, чего нельзя сказать об Ирландии и Испании, странах с высоким спросом на жилье в собственности и тонкой прослойкой съемного жилья.

За счет съемного жилья можно добиться **повышения интеграции и социальной сплоченности (7)**. Большинство утверждает, что любят оживленные районы с ресторанами, барами и доступом к развлекательной инфраструктуре. Те же люди утверждают, что предпочитают смешанный социальный состав среди жителей района. Тем не менее, известно, что, как только район становится привлекательным, в него стекаются состоятельные люди, что вызывает рост цен, арендной платы и т.д. (джентрификация). Однако джентрификация может предотвратить обветшание района, пробудить социальное сознание

жителей и разнообразить состав населения района. Этого можно достичь, если джентрификация происходит упорядоченно, под контролем городских властей. Должны применяться меры, согласно которым коренные жители района смогут остаться и не будут вытеснены с рынка вследствие повышения цен. В числе прочего эти меры должны включать сохранение доступного арендного жилья.

**«Специальный (переселенческий) Жилищный фонд» (8)** — необходимость любого общества, и съемное жилье может использоваться в качестве необходимого жилого помещения. На сегодняшний день большое число людей остаются без работы. В случае потери работы владелец недвижимости не может себе позволить выплачивать проценты по ипотечному кредиту. При этом собственнику недвижимости сложнее сменить жилье, чем квартиросъемщику. В обществах с достаточным муниципальным арендным сектором арендное жилье часто может быть предоставлено людям, не имеющим стабильного дохода или же дохода в принципе, а также бездомным.

**Молодежь предпочитает съемное жилье (9)**. Большинство молодых людей не обладает достаточными средствами для покупки жилья, для внесения залога или получения ипотечного кредита. Зачастую съемное жилье для них — единственный выход. Жизнь молодых людей изменчива: партнеры приходят и уходят, меняется работа в соответствии с предложением и интересами. В условиях возможного переезда по работе или же вследствие изменения семейного положения, покупка жилья является не самым разумным решением. Гибкость съемного жилья помогает молодым людям в карьере, которая может потребовать смены места жительства.

**Пожилые люди отдают предпочтение арендному жилью (10)**. Вместо того, чтобы оставаться в семейном доме на неопределенный срок, многие пожилые люди предпочитают снимать небольшую квартиру, что выгодно как с точки зрения использования доходов, так и с точки зрения обслуживания жилья. После выхода на пенсию пожилые люди могут предпочесть активную и удобную жизнь, то есть съемное жилье, во многих случаях более удобное в сравнении с жильем в собственности. Многие пожилые хотят иметь возможность закрыть дверь и пойти встретиться с внуками или друзьями или же, если позволяют средства, — отправиться в путешествие. Им не хочется волноваться о заросшем саде, протекающей крыше или домушниках. После выхода на пенсию может возникнуть желание получить выручку от смены собственного жилья на съемное. В случае обмена дома на квартиру в собственности комфорт в использовании достигается, однако деньги по-прежнему остаются вложенными в недвижимость.

**Общественные финансы (11)**. Плата по ипотечным кредитам исключается из суммы, облагаемой подоходным налогом, что составляет миллиардные издержки государства. В свою очередь, поддержка арендного жилья позволяет снизить инфляционное давление. Более того, социальное арендное жилье приводит к увеличению национального богатства. Строительство государственного и социального жилья, ранее распространенная мера во времена рецессий, позволяющая создать новые рабочие места и изменить ситуацию, — то, чего не хватает сегодня.

**Ключевые работники (12)**. По мере того, как кризис выкупа домов продолжается, а условия кредитования остаются жесткими, стабильное арендное жилье будет все более востребовано среди ключевых работников,

необходимых современному сообществу: учителей, полицейских, пожарных, сотрудников медицинской отрасли и поставщиков других услуг. Однако достойное жилье, доступное работникам среднего и низкого дохода, представлено в большинстве городов в недостаточном количестве. Согласно Национальной Коалиции Жильцов с Низким Доходом, в США семья со средним доходом не может себе позволить скромные двухспальные апартаменты. В 2006 году почти половина квартиросъемщиков тратила свыше 30 % доходов на жилье, а 25 % (9 миллионов квартиросъемщиков) тратило на это более 50 % семейного дохода.

**В развивающихся странах (13)** аренда позволяет людям более свободно распоряжаться своим бюджетом, перебираясь в более дешевое жилье в трудные времена и в более комфортное — при увеличении дохода. В беднейших странах использование съемного жилья высвобождает большую часть доходов для удовлетворения основных потребностей, таких, как питание, образование и медицинское обслуживание.

*Материалы с сайта  
Всемирного Союза Квартиросъемщиков,  
печатаются с сокращениями*

## Берлинский союз квартиросъемщиков



Райнер ВИЛЬД, директор Берлинской ассоциации квартиросъемщиков

### Задачи и цели союза (члены — физические лица, которые арендуют квартиры в Берлине):

— Консультации по арендному праву — защита интересов членов по арендному праву и договору аренды, а также правовая защита по компенсации процессуальных расходов

— Представление политических интересов — воздействие на законодательные органы и политиков

— Общественная работа по представлению интересов квартиросъемщиков, просвещение потребителей

— Организация помощи для самопомощи.

### Консультации — подробное описание услуг:

- Личные и телефонные консультации по арендному праву
- Переписка с квартиросъемщиками/управляющими/органами власти
- Страхование расходов на правовую защиту и процессуальных расходов

- Помощь для безработных/получателей социальной помощи
- Консультации по вопросам энергосбережения
- Консультации по вопросам искусства
- Консультации при спорах с соседями/посредничество
- Предоставление оценщика
- Помощь при получении квартиры и передачи ее собственнику

### Основные темы консультаций для членов союза, в процентах по темам:

- Технические недостатки квартиры (19,9 %)
- Коммунальные расходы (14,7 %)
- Размер арендной платы (12,2 %)
- Расходы на отопление (10,8 %)
- Въезд и выезд (8,8 %)
- Расторжения договора аренды (5,7 %)
- Модернизация (3,6 %)

### Работа с общественностью:

- Около 200 информационных листов по различным темам арендного права
- Пресс-релизы
- Журнал квартиросъемщика, издается ежемесячно
- Информационные листы на злободневные темы
- Брошюры
- Собрания квартиросъемщиков по месту жительства или в бюро союза
- Информационные столы на собраниях в городских районах и городских праздниках
- Информация для общественных объединений, профсоюзов и гуманитарных организаций

### Важные сферы деятельности:

- Модернизация многоквартирных жилых домов (участие в процессе квартиросъемщиков, права)
- Споры о размере квартплаты

### Обзор союза квартиросъемщиков Берлина:

- 110.000 членов (домашних хозяйств)
- Количество новых членов в год: около 10.500
- Продолжительность минимального членства 2 года
- Средняя продолжительность пребывания в союзе: 5 лет
- Членский взнос: 7,50 евро в месяц, скидки
- Оборот: 7,5 – 8,0 млн евро в год
- 40 штатных сотрудников + 120 работают по совместительству + 110 адвокатов на гонорарной основе + 50 сотрудников на безвозмездной основе (волонтеры)
- 75.000 консультаций в 2013, около 6.900 часов консультирования в месяц
- 9 больших и 16 маленьких консультационных центров



## ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре (Российская Федерация)

**Целью настоящей Концепции является формирование и развитие рынка арендного жилья для улучшения жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.**

Достижение цели предполагается на основе решения следующих задач:

- формирование и развитие цивилизованного рынка арендного жилья;
- создание условий для привлечения долгосрочных инвестиций в рынок арендного жилья в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре путем последовательного снижения рисков для инвесторов и финансовых затрат для строителей арендного жилья;
- обеспечение качественным жильем работников частных предприятий;
- повышение мобильности населения;
- создание условий для привлечения в автономный округ востребованных для муниципальных образований специалистов;
- формирование новых стандартов на рынке арендного жилья и снижению ставок аренды;
- содействие в создании инфраструктуры рынка арендного жилья — управляющих, обслуживающих организаций.

К задачам, которые предстоит решать органам власти автономного округа в ближайшие годы, следует отнести:

- совершенствование нормативных правовых условий в области регулирования прав и обязанностей сторон договора с целью обеспечения защиты прав и интересов сторон такого договора, в том числе путем внесения законодательных инициатив в федеральные нормативные правовые акты (Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, Жилищный кодекс, Налоговый кодекс);
- создание и внедрение экономических стимулов для строительства фонда арендного жилья, в том числе путем предоставления налоговых льгот по налогу на имущество, налогу на прибыль, земельному налогу для застройщиков, инвесторов и наймодателей при строительстве и предоставлении внаем жилых помещений арендного фонда, формирование долгосрочных источников финансирования, компенсации затрат на инженерную и коммунальную инфраструктуру;
- дальнейшее развитие нормативной правовой базы, регулирующей взаимоотношения в области инвестиционного, земельного и иного законодательства.

*Печатается с сокращениями, полный текст на сайте  
МАМН <http://www.jildom.com>*

# Кто и как обучает собственников квартир в Латвии?



Юрис ВИДЖИС,  
член правления МАМН

В Латвии обучением собственников занимаются следующие организации — Латвийская ассоциация управляющих недвижимостью, Латвийская гильдия управляющих домами, государственные и местные комиссии приватизации жилья DzMPK, местные самоуправления (администрации районов), некоммерческие и общественные организации.

**Обязанность управляющего:** предоставлять собственнику квартиры актуальную, ясную и полную информацию об обязательных для собственников квартир нормативных актах и вытекающих из них обязательствах, а также об обязательствах управляющего, которые вытекают из поручения управления, а по требованию собственников жилого дома — по вопросам, которые касаются поручения управления.

Латвийская ассоциация управляющих недвижимостью проводит с собственниками квартир семинары об утеплении многоквартирных жилых домов «Жить теплее», а также дни открытых дверей по программе:

- Опыт управляющих компаний в реновации (утеплении) многоквартирных домов;
  - Посещение отреставрированных жилых домов, переговоры с собственниками квартир.
- Обучение собственников квартир проходит по программе:
- Организация процесса управления жилыми домами;
  - Правовые акты Латвийской Республики в области управления жилыми домами;
  - Договор управления жилым домом (детализация).

Кроме обучения собственников квартир (бесплатно), большое внимание уделяется квалификации управляющих, все они (физлица и юрлица) занесены в «Реестр управляющих» с указанием квалификации. Если объектом управления является жилой дом площадью более 1500 м<sup>2</sup> (24 квартиры), уровень квалификации управляющего должен быть не менее III (всего их пять, для уровня IV необходимо обучение 2 года). Для получения III уровня необходимо обучение 960 часов в одной из 10 организаций, которые занимаются подготовкой и переподготовкой профессиональных управляющих.

*Информация предоставлена Юрисом Виджисом, членом правления Латвийской ассоциации управляющих, на фото: специальная литература для собственников квартир.*



## ПРИВЛЕЧЕНИЕ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА для модернизации многоквартирных жилых домов (МЖД)



Гжегодж ГАЙДА,  
эксперт, Польша

**Климатические особенности Украины делают энергоэффективную санацию МЖД очень важным инструментом экономии энергии. Почему же на Украине не работает программа теплодернизации многоквартирных жилых домов?**

По моему мнению, причины следующие:

- собственники МЖД ожидают ремонта за счет государства;
- на общем собрании МЖД сложно принять решение;
- слишком высокая процентная банковская ставка, которую приходится возмещать банку за кредит;
- статус ОСББ (аналог ТС или ЖСПК в Беларуси), т.е. неприбыльной организации;
- отсутствие обеспечения кредита — возможности залога;
- добровольная основа членства в ОСББ;
- отсутствие кредитной истории ОСББ.

На всем этом сказывается, можно так выразиться, «советское наследие». Нынешняя модель жилищного сектора:

Владельцы — жители различных многоквартирных домов — кондоминиумов с Управляющим их общей собственностью и покупающие услуги у коммунальных предприятий (вода, энергия и др.).

Финансирование энергоэффективной санации в жилищном секторе Украины разное.

1. Владелец частного дома — Заемщик берет кредит в банке с целью проведения санации своего частного дома. Погашение кредита осуществляется за счет личного дохода. Залогом обеспечения перед банком служит его личное имущество.

2. В МЖД (кондоминиуме, или «совместном домовладении») Заемщиком кредита в банке с целью модернизации общего имущества МЖД является коллектив собственников квартир. Погашение кредита может обеспечиваться взносами жильцов и средствами от полученной экономии энергии. Залоговым обеспечением могут служить в этом случае лишь их будущие денежные потоки.

Но для того, чтобы заработал вариант №2, требуется банковское финансирование МЖД, и для этого необходимо:

- правовая база (ее нет);
- принятие решения большинством собственников квартир МЖД;
- при этом принятые решения должны быть обязательными для всех собственников квартир;
- по затраченным на ремонт дома средствам каждый собственник квартиры должен нести финансовую ответственность.

При этом украинские банки осознают, что у Заемщика денежных средств (МЖД) их нет, нет залога, нет прибыли, нет продаж, но зато есть очень стабильный поток денежных средств.

По опыту Центральной Европы у таких заемщиков — 0 случаев дефолта.

Кроме того, имеет значение даже не процентная ставка банка, а соотношение ее с той экономией средств, которую люди получают, инвестируя в энергоэффективность. Исследования показывают, что квартиры после ремонта дома стоят дороже. Множество случаев, когда, вложив при ремонте ориентировочно 50 долларов в квадратный метр квартиры, человек в результате получает рост стоимости жилья до 130 – 200 долларов за квадратный метр.

## МЕДИКИ УТВЕРЖДАЮТ: хранение органического мусора опасно для здоровья

Немецкие ученые предупреждают домовладельцев, что хранение органических отходов опасно для здоровья. В частности, под воздействием грибков, образующихся при разложении, могут развиваться проблемы с кожей и даже возникнуть сложности с дыханием, сообщает The Guardian.

Исследования показали, что рассеянные в воздухе споры грибков от органических отходов могут привести к аллергическим реакциям, астме, лихорадке и зуду, сообщил ведущий пульмонолог Харальд Морр, возглавляющий Немецкий фонд легких.

«Даже при простом поднятии крышки ведра с органическими отходами могут разлететься споры, которые при вдыхании способны нанести вред легким, — отметил Морр. — Чем больше спор вы вдохнете, тем хуже могут быть последствия для вашего здоровья».

Эти проблемы чаще ассоциируются у людей с загрязнителями окружающей среды, например с автомобильными выхлопами, чем с практикой утилизации мусора, принятой во всем мире. Однако по мере того, как люди стали сортировать мусор, стали расти опасения по поводу хранения органических отходов.

Немецких домовладельцев предупреждают о необходимости более регулярно опустошать свои мусорные ведра и носить респираторы или задерживать дыхание и отворачиваться от гниющих продуктов.

Одной из самых распространенных проблем, связанных с разлагающейся органической материей, является аспергиллома — грибок, который поселяется в легких.



В то время как здоровые люди с сильной иммунной системой меньше подвергаются риску, вдыхая бактерии и грибки от продуктов разложения, больные с пересаженными органами, люди, проходящие химиотерапию или имеющие предрасположенность к бронхиальным заболеваниям, должны избегать контакта с мусорными ведрами, отметил Кристиан Витт, профессор Клиники инфекционных болезней и пневмологии больницы Charité в Берлине.

«В общем, выносить мусор должны здоровые люди», — подчеркнула микробиолог берлинского агентства по защите окружающей среды Регин Шевчик.

Что касается мусоропроводов, то, по мнению немецких ученых, они опасны даже для совершенно здоровых людей, так как являются местом постоянного обитания аспергилломы, и воздух в подъезде многоэтажного дома насыщен спорами грибков. В Германии практически нет мусоропроводов, и связано это с управлением отходами. Производить раздельный сбор мусора в доме с мусоропроводами невозможно. Как теперь выяснилось, содержание мусоропровода еще и опасно для здоровья.