

ОЧЕРЕДНАЯ ТРЕТЬЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ МАМН «УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЕМ КАК БИЗНЕС В СТРАНАХ С ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКОЙ»



СОСТОЯЛАСЬ 9–10 ОКТЯБРЯ В г. МИНСКЕ

Открыл конференцию **Вернер МЕРКЕЛЬ**, **Председатель правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН)**.

С приветственным словом к участникам конференции обратились:

- от Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, **заместитель Министра Геннадий ТРУБИЛО**;

- от посольства Федеративной Республики Германия, **Постоянный представитель руководителя, Холгер РАПИОР**;

- от посольства Эстонской Республики, **атташе по экономическим вопросам, Отт ЛАЙДО**;

- от Белорусского инновационного фонда, **директор, Александр ШУМИЛИН**;

- **Клаус БАЙЕР**, **Председатель правления Немецко-белорусского экономического клуба**.

На пленарном заседании, которое вели **профессор Галина ПОЛЯНСКАЯ** (Белорусский национальный технический университет) и **Ирина ГЕНЦЛЕР**, **руководитель жилищного сектора Института экономики города** (Россия), выступили референты из Беларуси, Германии, России, Эстонии, Латвии, Украины.

В частности, **Андрей РОМАШКО**, **заместитель начальника управления жилищного хозяйства Минжилкомхоза Республики Беларусь**, рассказал об опыте обслуживания частного жилья государственными организациями, подведомственными минжилкомхозу, а **Томас ЯНИЦКИ**, **начальник управления по жилищной политике Федерального Министерства транспор-**



та, строительства и городского развития Германии, изложил рекомендации для дальнейшего развития жилищного сектора в странах Восточной Европы и Центральной Азии.

Конструктивная дискуссия в заполненном участниками зале, где проходила конференция, свидетельствовала о высокой компетенции делегатов и серьезной заинтересованности в профессионализации управления жильем.

Три секции конференции затрагивали самые разные темы, имеющие отношение к профессиональному управлению жильем.

Российская делегация сделала акцент на развитии такой формы управления в Российской Федерации, как «непосредственное управление собственниками» своими совместными домовладениями. При указанной форме управления собственники имеют прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг, и управляющая компания (УК) получает от собственников только вознаграждение за свои услуги. Такая форма управления позволяет

исключить разорение УК из-за неплатежей собственников (собственники ответственны перед поставщиками коммунальных услуг), и одновременно собственники застрахованы от злоупотреблений самих УК, т.к. их деньги не поступают на счета УК, а перечисляются поставщикам коммунальных услуг напрямую. Примерно 50 % муниципальных жилых домов в России уже используют такую форму управления.

Представители Латвии рассказали об успешном опыте работы с населением по модернизации (энергоэффективной санации) старого жилого фонда с финансовым участием населения и привлечением специальных кредитов. Заслуживает внимания опыт латвийских специалистов по обучению собственников квартир, которые считают, что информированный собственник — ключ к качественному управлению жилыми домами. **Профессор Инета ГЕЙПЕЛЕ** рассказала о роли специального высшего образования в сфере управления жилищным хозяйством Латвии.

Профессор Рооде ЛИИАС из технологического университета Эстонии также рассказал о прямой связи обучения специалистов по управлению жильем и повышению энергоэффективности в жилищном фонде. Марит ОТСИНГ из Ассоциации квартирных товариществ Эстонии рассказала об уникальном опыте этой страны (квартирные то-

совета совместного домовладения, взаимодействия совета с управляющим или управляющей и сервисной компанией.

На конференции присутствовали сотрудники кафедры ОПиЭН БГТУ (г. Минск), а также магистранты — будущие управляющие недвижимостью. По их отзывам, такие конференции крайне важны для будущих



Андрей РОМАШКО

специалистов, т.к. показывают всю гамму подходов к управлению недвижимостью в Европе и Азии, информация поступает из первоисточников, есть возможность наладить взаимовыгодное сотрудничество между учебными заведениями разных стран.

Вернер МЕРКЕЛЬ в своем заключительном слове предложил в 2014 г. выбрать темой следующей конференции МAMН «Строительство и эксплуатация арендного жилья» и пригласил всех присутствующих на IV Международную конференцию МAMН в г. Минске в октябре 2014 г.



Галина ПОЛЯНСКАЯ и Ирина ГЕНЦЛЕР

варищества созданы в каждом МЖД), а ее коллеги из ассоциации управляющих Эстонии рассказали о пятнадцатилетнем опыте реформ в Эстонии.

Немецкие специалисты сделали акцент на важности определения «правил проживания» в совместном домовладении еще до ввода МЖД в эксплуатацию (Декларация о разделении общего имущества) и о роли



С докладами и материалами конференции можно ознакомиться на сайте МAMН <http://www.jildom.com>. Предлагаем несколько наиболее интересных докладов.

Вернер МЕРКЕЛЬ, член президиума Центрального координирующего союза ассоциаций управляющих компаний Германии, председатель правления МAMН

Уважаемые дамы и господа!

Международная ассоциация менеджмента недвижимости, которая находится в г. Минске, призвана способствовать развитию профессионализма управляющих недвижимостью в Беларуси, а также обмену информацией и ноу-хау на постсоветском пространстве. МAMН имеет членов и сетевых партнеров в Беларуси, Болгарии, Германии, Казахстане, Латвии, Литве, Монголии, Польше, России, Украине, Узбекистане и Эстонии. Ассоциация выступает за интеграцию своих членов в европейский и международный диалог.

Международная конференция МAMН предлагает уникальный форум для налаживания личных контактов на постсоветском пространстве, получения компактной информации о ЖКХ стран Евроазиатского континента и для международного обмена мнениями.

Я уверен, что будущее за профессиональным управлением жилой недвижимостью, учитывающим

передовые инновации и мировой опыт.

ОБ ЭКОНОМИИ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ В БЕЛАРУСИ

Если мы в Беларуси хотим достичь действительно больших успехов в экономии энергоресурсов, то в первую очередь нужно обратить внимание на их рациональное использование непосредственно потребителями. Поэтому я призываю во всех квартирах установить приборы учета тепловой энергии, чтобы каждый оплачивал ровно столько, сколько он потребляет. Тогда люди начнут задумываться и экономить.

Также в Беларуси целесообразно постепенно ввести для населения тарифы, которые будут покрывать все затраты. Это привело бы к совершенно иному отношению потребителей к энергоресурсам и, соответственно, к значительному сокращению потребления энергии, поскольку каждый вел бы личный



расход энергопотребления. Вместе с тем, необходимо сохранить субсидии государства тем людям, которые финансово не способны полностью оплачивать потребление энергоресурсов.

В Германии действует система, согласно которой граждане делятся на тех, кто имеет достаточный уровень экономической состоятельности, и тех, кто такого уровня не имеет. Это приводит к дополнительной бюрократии, но такой подход гарантирует справедливое распределение ресурсов.

Печатается с сокращениями

Юри КРЕНСТРОМ, Председатель правления ЕКННЛ (Эстонского Союза Управляющих и Обслуживающих недвижимость), г. Таллинн

МИФ О «СВЕРХПРИБЫЛЯХ ЧАСТНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ»

Эстонский Союз Управляющих и Обслуживающих недвижимость (ЕКННЛ) на основании годовых отчетов предприятий, оказывающих услуги по уходу за недвижимостью с 2007 по 2011 хозяйственный год, проанализировал их экономические показатели. Маржинальная прибыль коммерческой деятельности в области ухода за недвижимостью является относительно низкой. В конкурентной ситуации рынка услуг среди коммерческих объединений, которые являются членами ЕКННЛ,

средние проценты прибыли от оборота следующие:

- 2007 — 3,2 %;
- 2008 — 5,6 %;
- 2009 — 6,7 %;
- 2010 — 4,9 %;
- 2011 — 3,8 %.

Всего в среднем за 5 лет — 4,8 %

ПОЧЕМУ ЭТО ПРОИСХОДИТ?

Основной и единственной целью коммерческого объединения (КО), занимающегося уходом за недвижимостью в Эстонии, является получение прибыли от своей деятельности в условиях рыночной конкуренции: в то же



время мы заботимся об удовлетворении своих клиентов, предоставляя им качественное обслуживание.

КО должно соблюдать хорошие традиции коммерческой сферы и деловую этику — иначе потеряешь рынок.

При этом КО не оказывает своим клиентам социальной помощи, у каждой услуги в ситуации рыночной конкуренции есть персональная цена, обоснованная с точки зрения деятельности коммерческого объединения, в которую входят расходы, связанные с оказанием всех услуг (например, рабочая сила, оборудование, материалы, общие расходы) и прибыль, за которую должен заплатить клиент, заказавший услугу. При необходимости, публичный сектор (например, Ассоциация квартирных товариществ Эстонии) может оказывать поддержку клиентам коммерческого объединения, исходя из общественных интересов.

К трем наиболее важным видам собственности общества относятся интересы людей, природные ресурсы и недвижимость, с которой связана такая существенная деятельность как проектирование, строительство и уход за жильем. По моей оценке, еще не ценятся в достаточной степени именно недвижимость и уход, и здесь нам всем предстоит многое сделать для разъяснения сути вопроса и его значения.

В 1993 г. в Эстонии практически не было коммерческих объединений, занимающихся уходом за недвижимостью, вся деятельность в этой области, а также преобладающая доля строительного фонда (за исключением единичных небольших жилых домов и кооперативов) находились в государственной и муниципальной собственности. В 1998–2002 гг. была произведена приватизация учреждений строительного фонда и ухода, возникло значительное количество коммерческих объединений, готовых оказать услуги по уходу за новой недвижимостью, находящейся в частной собственности.

ВЫБОРЫ ПУБЛИЧНОГО СЕКТОРА

В основе деятельности публичного сектора, прежде всего, нахо-

дится задача обеспечить населению доступность необходимых услуг для поддержания жизнедеятельности.

Таким образом, объективной задачей публичного сектора является либо создание необходимых и мотивирующих условий для оказания услуг, либо оказание этих услуг через свои структуры, когда у предпринимательства нет к этому интереса или рынок услуг не работает (например, квартирные товарищества).

Безусловно, требуется переход к более либеральной политике, поддерживающей экономические отношения, когда правильно организовать и развивать предпринимательскую среду поможет политическая воля государства, решимость и мастерство.

КАК ЭТО ОРГАНИЗОВАТЬ И ЧЕГО МЫ ДОСТИГЛИ В ЭСТОНИИ

Рынок услуг по уходу за недвижимостью может действовать эффективно, если:

- наблюдается постоянный спрос на услуги;
- правовое общество поддерживает равное обращение, а также принципы частно-государственного партнерства;
- содержание услуги и обычно достижимые цели изложены ясно и для всех понятно (рекомендуется в основной части стандартизировать);
- заказчики услуг или их представители в достаточной мере сознательны, и у них имеются профессиональные навыки, чтобы составлять качественные документы с предложениями и честно проводить тендер услуг; сотрудничать с предоставляющим услуги предприятием, ориентируясь на лучший результат и объективно оценивать оказанную услугу;
- на рынке услуг достаточно конкурирующих поставщиков услуг;
- у поставщиков услуг имеется достаточный выбор на рынке

труда для оказания услуг по заказу клиентов.

В настоящий момент в Эстонии насчитывается чуть более 1000 коммерческих объединений в частной собственности, которые включены в коммерческий регистр и обозначили уход за недвижимостью как одну из сфер своей деятельности. По нашей оценке из них можно выделить 200–220 коммерческих объединений со значительным оборотом и активными участниками рынка (115 членов EKHNH), что является достаточным количеством для функционирования рынка услуг на территории Эстонии.

В стране в 1993–2013 гг. продолжают использоваться все следующие предпосылки творческого развития для поддержки ключевых мер, исходящие из публичного сектора, касающиеся коммерческого сектора ухода за недвижимостью и рынка услуг:

- создание рамочных условий (прежде всего, коммерческий кодекс, обязательственно-правовой закон, закон о строительстве, закон о квартирной собственности, закон о квартирном товариществе, закон о государственном заказе);
- обеспечение стабильности, прозрачности и привлечения в правотворчестве, учет взглядов и потребностей предприятий сферы, избежание непредвиденных изменений в правовых актах;
- финансирование планов развития государственных сфер и мер по их применению, в первую очередь, меры, направленные на повышение осведомленности клиентов и профессиональности специалистов (например, план развития жилищной экономики Эстонии);
- различные меры поддержки деятельности и развития малых, средних и крупных предприятий;
- создание возможности использования различных международных проектов по развитию, обучению и сотрудничеству;
- создание институтов стандар-

тизации, сертификации и профессиональной основы и организации их деятельности;

- организация профессионального обучения для рабочих, а также создание системы обучения для специалистов и руководителей (государственные учебные программы, а также обучение на их основе в различных профессиональных и высших учебных заведениях);

ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ МЕХАНИЗМОВ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ И СНИЖЕНИЕ ВМЕШАТЕЛЬСТВА ГОСУДАРСТВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Валерий СЕМЕНОВ, председатель правления НП СРО «Межрегиональной гильдии управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве», г. Москва

В Российской Федерации пройден немалый путь преобразований, которые значительно усовершенствовали систему управления, эксплуатации и обслуживания жилищного фонда в звене: «собственник помещения — управляющая компания — государство».

Вместе с тем, нельзя не отметить, что пока это только начало, и сфера ЖКХ требует дальнейшего совершенствования, формирования более эффективных механизмов управления жилищным фондом, о чем свидетельствуют последние публичные высказывания органов государственной власти по данной проблематике, отзывы СМИ и многочисленные обращения граждан.

Однако, справедливая критика управляющих компаний (УК) и товариществ собственников жилья (ТС) зачастую не затрагивает проблем и процессов, порождающих условия для нарушений в УК, в то время как последние, находясь под контролем полтора десятков всевозможных инстанций, фактически утратили финансовую самостоятельность и вынуждены лавировать между банкротством и необходимостью предоставить качественные услуги, будучи

поставленными в условия внешнего и неоплачиваемого агента ресурсоснабжающих организаций (РСО) по сбору платежей с жителей.

- поддержка идеи дополнительного обучения для взрослых;
- система социальной поддержки жителей (в том числе услуги в области ухода за недвижимостью для пользователей).

В Эстонии в течение 20 последних лет произошли значительные изменения, рынок услуг в сфере

поставленными в условия внешнего и неоплачиваемого агента ресурсоснабжающих организаций (РСО) по сбору платежей с жителей.

Эффективное развитие отрасли жилищно-коммунального хозяйства, в условиях когда поставщики и потребители не предпринимают достаточных усилий для взаимного диалога и поисков приемлемых решений, значительно затруднено. При этом и те, и другие оказывают заметное давление на власть: поставщики настаивают на повышении отпускных цен и тарифов, а потребители требуют от власти навести в отрасли порядок и гарантировать предоставление ресурсов, работ и услуг в необходимых объемах и соответствующего качества.

Возникла классическая макроэкономическая ситуация, когда развившиеся рыночные отношения вступают в принципиальное противоречие с недостаточно эффективной системой общественного и государственного регулирования и контроля, а также методами управления.

Нам нужен инструмент эффективного разрешения конфликтных ситуаций и споров, выработки единых правил и стандартов, содействия в защите прав и интересов всех участ-

ухода за недвижимостью устойчиво функционирует, а качество обслуживания, состояние недвижимости и уровень удовлетворенности клиентов заметно улучшились. При этом бюджетные ассигнования практически отсутствуют, что создает благоприятные условия для экономики в целом.

Печатается с сокращениями



ников жилищно-коммунальных отношений. По мнению профессионального сообщества, эти противоречия могут быть разрешены с использованием инструментов саморегулирования, являющихся одним из институтов гражданского общества.

Но институт саморегулирования не наделен статусом обязательности. В результате, мы имеем правовой вакуум и отсутствие четкой системы правил, стандартов и требований, предъявляемых к организациям, управляющим недвижимостью. Саморегулирование позволяет участникам рынка самим контролировать и регулировать отношения, снимая эту нагрузку с государства. В случае дальнейшего усиления системы администрирования, мы получим лишь рост коррупции и дополнительное бремя для бюджета государства.

Следует отметить, что в сложившихся условиях, наиболее ответственные и добросовестные управляющие компании в добровольном порядке объединяются в саморегулируемые организации с тем, чтобы влиять на системные проблемы, препятствующие достижению целей управления в ЖКХ.

Так, в мае 2012 г. по инициативе 24 объединений юридических лиц сферы ЖКХ (некоммерческие партнерства, ассоциации, саморегулируемые организации) был создан Организационный комитет для образования Национального объединения в сфере ЖКХ (далее — Оргкомитет).

В настоящий момент в состав Оргкомитета входят более 80 саморегулируемых организаций из 109, зарегистрированных в Росреестре, объединяющих более 8000 управляющих компаний в 72 субъектах Российской Федерации.

Оргкомитетом создана информационно-коммуникативная площадка для обучения, обмена опытом и информацией между организациями выработки предложений по решению проблем и совершенствованию деятельности, разрешению конфликтных ситуаций и споров, защите прав и интересов всех участников жилищно-коммунальных отношений.

Действующие в настоящий момент нормы закона о саморегулировании уже позволили в разы снизить риски присутствия в отрасли недобросовестных управляющих организаций, на порядок уменьшить аварийность жилого фонда, обеспечить достойное и нормативное содержание МКД, выполнить все требования закона об энергосбережении организациями — членами СРО, т.к. каждая управляющая организация при вступлении в СРО должна отвечать заявленным в стандартах и правилах требованиям. Эти требования предъявляются к технической оснащенности, финансовой устойчиво-

сти организации, профессиональной подготовленности ее сотрудников, к качеству и безопасности оказываемых услуг. Такие условия отбора позволяют отсеять фирмы-однодневки еще на стадии вступления в саморегулируемые организации.

Кроме того, функции СРО гораздо шире, чем схема лицензирования, и охватывают целое поле деятельности организаций, управляющих недвижимостью, и создают более эффективный инструментальный воздействия на недобросовестных участников рынка, а также регулирование самого рынка.

Необходимо отметить, что саморегулирование не создает дополнительной финансовой нагрузки для граждан, что невозможно при введении лицензирования.

Основной задачей СРО является осуществление непосредственного контроля и надзора за деятельностью управляющих организаций самими участниками рынка в целях развития конкурентоспособности партнеров, повышения качества содержания общего имущества МКД, а также обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Утвердив жесткие требования Стандартов и Правил предпринимательской деятельности в сфере управления МКД и иными объектами недвижимости, СРО фактически выступило инициатором отстранения сложившегося рынка от недобросовестных управляющих организаций.

Что необходимо еще сделать в ближайшее время:

1. В ЖК РФ реализовать принцип любого вмешательства в деятельность членов СРО только через СРО и регламентировать проведение всех внеплановых, внеочередных проверок и запросов только в экстренных случаях путем внесения изменений в Закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

2. Стремиться к централизации деятельности СРО в государственных масштабах. Выработку общей стратегии развития и деятельности обязательного института саморегулирования призвано осуществлять Национальное объединение СРО в сфере ЖКХ.

3. Нацелить активы собственников помещений многоквартирных домов совместно с центрами общественного контроля на возможность привлечения аккредитованных специалистов СРО для организации общих собраний по выбору способа управления МКД, УК и формирования бюджетов (тарифов), досудебного преодоления конфликтных ситуаций.

4. Создать Национальное объединение СРО в сфере ЖКХ, обеспечивающее необходимый противовес и баланс сил на рынке в отношении существующего сегодня диктата энерго- и ресурсных монополий, формирующее сбалансированное и эффективное правовое поле для обеспечения населения страны качественными энергоресурсами, соответствующими заявленным тарифам и европейским стандартам качества. А также участие в законотворческой деятельности по формированию нормативно-правовых актов в жилищно-коммунальной сфере.

С учетом изложенного считаем, что основой преобразования жилищно-коммунального хозяйства является введение обязательного института саморегулирования и реорганизации системы управления отраслью, основывающегося на принципах сокращения степени участия органов местного самоуправления в управлении жилищным фондом, и передаче ему ряда контрольно-организационных функций, а также исследование и влияние на устранение системных проблем в управлении МКД, повышение профессионализма УК через внедрение единых критериев качества и подготовки специалистов УК в СРО.

Печатается с сокращениями

Юлия ГОЛУБЕВА, Член общественного совета по содействию развитию системы управления совместными домовладениями при Витебском облисполкоме

ВЫБИРАЮТ ЛУЧШЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТС И ЖСПК

Уже несколько лет в г. Витебске при областном управлении ЖКХ работает общественный совет по содействию развитию системы управления совместными домовладениями. После одного из совещаний, где прозвучало много критики в адрес товариществ собственников недвижимости, родилась идея изучить и обобщить положительный опыт.

Идею подсказали эстонские коллеги на одном из семинаров Международной ассоциации менеджмента недвижимости — в Эстонии такие конкурсы проводятся регулярно. Кроме того, МАМН при содействии программы поддержки Беларуси федерального правительства Германии откликнулась на инициативу и предложила помощь.

Выбрать лучшего председателя не просто, ведь обслуживание, скажем, пятиэтажки и высотного дома на семь подъездов — это разные вещи. Поэтому мы определили несколько номинаций и разработали систему баллов, по которой будем оценивать эффективность управления.

Номинаций пять: «Лучшее техническое обслуживание дома», «Лучшее благоустройство двора», «Лучшее содержание подъездов», «Лучшая материально-техническая база», «Лучший энергосберегающий дом».

Оценивать участников конкурса будут по многим параметрам: содержание жилищного фонда (помимо чистоты и своевременной уборки будут учитываться такие моменты, как, например, наличие самовольно переоборудованных балконов), благоустройство двора, участие жильцов в субботниках, работа с обращениями граждан, мероприятия по энергосбережению, проведение текущего ремонта за счет экономии. Идеально управляемый дом может набрать максимум 150 баллов. В жюри приглашены опытные председатели ТС и ЖСПК, работники местных исполкомов, представители Международной ассоциации менеджмента недвижимости и ИВВ.

По нашему мнению, такие конкурсы необходимы для создания конкурентной среды, обмена опытом и популяризации самоуправления. Кроме того, одной из основных задач председателя ТС и ЖСПК яв-



ляется разработка мероприятий по снижению затрат на содержание МЖД. И у нас в городе есть дома, которые обходятся без бюджетных ассигнований, предоставляя при этом качественный сервис, в том числе по регистрации, выдаче справок и т.д. (режим «одного окна»). Мы надеемся, что председатели ТС и ЖСПК таких МЖД примут участие в конкурсе, также интересно узнать, с какими трудностями сталкиваются управдомы в Орше, Полоцке и других райцентрах.

До 1 декабря итоги конкурса будут подведены и победители получат сертификаты от Международной ассоциации менеджмента недвижимости, ценные призы и подписку на журнал «Живи Как Хозяин» на 2014 год.

Бернхард ШВАРЦ, член правления МАМН, директор проектов IWO, Берлин

ЧТО СДЕРЖИВАЕТ МАССОВУЮ ПОДГОТОВКУ ХАУСМАСТЕРОВ В БЕЛАРУСИ?

Ответ на этот вопрос мы планируем получить на международном семинаре МАМН 5 декабря 2013 г. в г. Минске, который будет проходить при содействии некоммерческого партнерства «Инициатива жилищное хозяйство в Восточной Европе» и Программы поддержки Беларуси федерального правительства Германии, а также Министерства жилищно-коммунального

хозяйства Республики Беларусь, Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки кадров БНТУ.

Как правило, хаусмастер принимается на работу собственниками дома или управляющей компанией. Его услуги прописаны в трудовом договоре или перечне услуг. Хаусмастер выполняет определенные задачи домоуправления, следит за соблюдением правил внутреннего распорядка в доме и является контактным лицом для жильцов при возникновении проблем. Часто ему по-



ручается уборка и текущий ремонт, при этом большие и специфические заказы передаются специализированным фирмам, контроль над кото-

рыми, в свою очередь, осуществляет хаусмастер. Другими типичными задачами хаусмастера являются: обслуживание объекта, уход за зелеными насаждениями, освобождение помещений от хлама, уборка снега. Все более востребованными становятся услуги по обслуживанию технического оборудования (отопительного оборудования, кондиционеров, лифтов). В Германии не существует специального образования по профессии хаусмастер, и обозначение этой профессии, в правовом смысле, не регламентировано. Однако существует огромное количество учебных курсов, семинаров, лекций, которые предназначены для обучения, повышения квалификации и переподготовки мастеров. Общепринято, что соис-

катели обучаются по одной или нескольким рабочим профессиям, т.к. в их обязанности входит и выполнение ремонтных работ. Семинар призван оказать поддержку мероприятиям по разработке программ обучения хаусмастеров в Беларуси и внесению этой профессии в Единый квалификационный справочник работ и профессий.

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ДИСКУССИИ:

Как будет улучшено пользование многоквартирным жилым домом с помощью услуг хаусмастера и снижены расходы?

Какой опыт накоплен в Германии? (Структура и методы работы обслуживающей фирмы, поиск кандидатов и обучение и т.д.)

Какие похожие услуги предоставляются в Беларуси? За счет каких мероприятий могут быть улучшены услуги по содержанию МЖД в Беларуси и снижены затраты?

Какие требования предъявляются к квалификации хаусмастера? Какой объем работ должен выполнять хаусмастер ежедневно?

Как и кем будет обучаться белорусский хаусмастер?

ЦЕЛЕВАЯ ГРУППА:

Руководители жилищно-коммунальных служб, директора негосударственных коммунальных предприятий ЖКХ, учебные заведения, руководители жилищных ассоциаций, СМИ.

Геннадий КАЛЕНОВ, исполнительный директор МАМН

ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ И ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ДЛЯ ТС И ЖСПК

Одним из требований Указа Президента Республики Беларусь от 9 октября 2013 г. № 461, который внес изменения в Указ Президента Республики Беларусь № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков», является требование к председателю ТС (ЖСПК) «ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, информировать членов товарищества собственников (организации застройщиков) о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников (организации застройщиков)».

Предложение об обязательном предоставлении членам ТС финансовых отчетов направлено Международной ассоциацией менеджмента недвижимости в Совет Министров Республики Беларусь и реализовано в виде вышеназван-

ного абзаца в Указе президента № 461.

В связи с этим наша ассоциация разработала для товариществ собственников и ЖСПК образцы:

- годового финансового отчета;
- годового финансового плана;
- пояснительной записки к годовому финансовому плану и годовому финансовому отчету.

Эти документы могут быть взяты за основу, доработаны с учетом особенностей того или иного совместного домовладения (МЖД) и использованы в деятельности ТС и ЖСПК.

Особенно полезными разработанные нами документы могут быть для новых руководителей ТС и ЖСПК, не имеющих опыта работы.

Документы составлены в программе MS Excel и будут отправлены безвозмездно всем заинтересованным по электронной почте. Для получения документов достаточно отправить краткий запрос на электронный адрес МАМН mamn@gogo.by

Кроме того, на сайте МАМН



www.jildom.com был создан виртуальный центр компетенций, который работает в режиме самообучения. Там можно найти информацию об управлении жильем, деятельности ТС, ЖСПК и жилищных ассоциаций, профессиональную информацию и др. В данном разделе сайта собраны презентации экспертов международных семинаров и конференций МАМН, материалы из архива МАМН и материалы членов МАМН. Центр компетенций создан при содействии программы поддержки Беларуси федерального правительства Германии.