



Международная ассоциация
менеджмента недвижимости

СБОРНИК

РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛОЙ
СОБСТВЕННОСТЬЮ

г. Минск, 2014

Краткое содержание сборника

0.1 Предисловие.

0.2 Краткий профиль МАМН.

0.3 Вводная статья.

1 Декларации и обращения в государственные органы Республики Беларусь

- 1.1 Декларация II Международной конференции Международной ассоциации менеджмента недвижимости «Актуальные проблемы в управлении недвижимостью в Восточной Европе и Центральной Азии».
- 1.2 Предложения по развитию рынка управления жилой собственностью и деятельности товариществ собственников в Республике Беларусь (обращение в Совет Министров).
- 1.3 Предложения для проведения эволюционных реформ в сфере управления жилым фондом и снижения расходов по управлению, эксплуатации жилфонда, сокращения потребления топливно-энергетических ресурсов.
- 1.4 Европейский диалог. Перспективы и рекомендации для дальнейшего реформирования жилищного сектора в Беларуси.
- 1.5 Предложения по внесению дополнений (изменений) в Жилищный Кодекс Республики Беларусь от 22 июля 2013 года.

2 Публикации (в хронологическом порядке)

- 2.1 Цель, содержание и польза политического диалога в сфере управления жилой собственностью. *Вернер Меркель, октябрь 2011*
- 2.2 Нуждается ли Беларусь в рынке арендного жилья? *Вернер Меркель, январь 2013*
- 2.3 Будем двигаться дальше. *Вернер Меркель, май 2013*
- 2.4 Участие, диалог, развитие. *Геннадий Калёнов, август 2013*
- 2.5 Анализ ситуации в становлении рынка управления жильём, *Вернер Меркель, сентябрь 2013*
- 2.6 Приветственное слово на III Международной конференции в Минске. *Вернер Меркель, октябрь 2013*

3 Материалы, переданные МАМН для рабочей группы Постоянной комиссии Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь по жилищной политике и строительству и Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН) для подготовки предложений по совершенствованию законодательного регулирования отношений в сферах управления общим имуществом совместного домовладения и найма жилых помещений коммерческого использования в Республике Беларусь.

- 3.1 Правовые предпосылки возникновения собственности на жильё и менеджмента недвижимости в Германии.
- 3.2 Как обращаться с частной квартирой в рамках управления объединения собственников жилья, в случае развода семейной пары собственников или распада объединения собственников по другим причинам или в случае передачи квартиры в наследство?
- 3.3 Правовые основы аренды жилья и их практическое применение.



Internationales
Bildungs-
und Begegnungswerk
м gemeinnützige
GmbH

Публикация подготовлена при содействии Программы поддержки Беларуси. Программа поддержки Беларуси реализуется Дортмундским международным образовательным центром (IBB Dortmund) по поручению Министерства экономического сотрудничества и развития (BMZ) и Общества по международному сотрудничеству (GIZ).

0.1. ПРЕДИСЛОВИЕ

Сборник материалов по теме «Управление жильём в Беларуси»

Уважаемый читатель,

Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАНН) поставила перед собой цель: внести вклад в устойчивое повышение профессионализма управления жильём в Республике Беларусь. С начала ее образования в 2010 г., МАНН распространяет опыт своих членов и сетевых партнёров из Беларуси, других стран постсоветского пространства и Германии среди заинтересованных представителей законодательных и исполнительных органов власти, правлений ассоциаций в сфере ЖКХ и строительном секторе, товариществ собственников, экспертов, преподавателей, студентов ВУЗов, и не последнюю очередь, среди жильцов многоквартирных домов. Эта работа осуществляется в регионах и в столице в рамках семинаров, курсов по повышению квалификации, международных конференций МАНН, выступлений в ток-шоу на телевидении, интервью по радио, в печатных изданиях и на сайте <http://jildom.com>. В целях подготовки предложений по совершенствованию законодательного регулирования отношений в сферах управления общим имуществом совместного домовладения и найма жилых помещений коммерческого использования в Республике Беларусь, была создана совместная рабочая группа Постоянной комиссии Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь по жилищной политике и строительству и Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАНН).

Учитывая большой отклик среди специалистов и общественности, Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАНН) вместе с партнёром Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО) решили издать краткий сборник материалов по теме «Управление жильём в Беларуси». Он содержит декларации МАНН, предложения правительству, выборочные статьи из органа МАНН «Управление жильём», а также материалы, которые МАНН внёс в вышеуказанную рабочую группу.

Мы надеемся, тем самым, предоставить Вам компактный обзор над рекомендациями МАНН по теме управления общим имуществом совместного домовладения и найма жилых помещений коммерческого использования. Просьба, Вашу критику, вопросы и предложения высылать в дирекцию ассоциации по электронному адресу mamn@gogo.by

С уважением,

Бернхард Шварц,

*Руководитель проектов,
«Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО)*

Геннадий Каленов,

*Исполнительный директор,
Международная Ассоциация
Менеджмента Недвижимости*



0.2. Краткий профиль МАМН

Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН) является некоммерческой организацией, расположенной в Минске, Республике Беларусь. Она была основана в 2010 году с целью поддержать профессионализм управления жильем. Ассоциация объединяет национальные ассоциации и гильдии управляющих и квартирных товариществ из стран - членов МАМН, а также ТС, ЖСПК и их ассоциации из Беларуси, государственные унитарные предприятия жилищно-коммунального хозяйства, частные сервисные и строительные компании, а также учебные заведения, издательства, it – компании в сфере ЖКХ и другие юридические лица, признающие Устав МАМН и способствующие устойчивому развитию жилищного сектора.

МАМН работает в Беларуси для улучшения правовых и экономических рамочных условий при выполнении профессиональных обязанностей управляющего, содействия законному созданию профессии «Управляющий недвижимостью», а также обучению специалистов для административно-хозяйственного управления и строительного сектора. Для этого МАМН ведет квалифицированный диалог с представителями законодательной и исполнительной власти на национальном, региональном и локальном уровне и подразумевает под собой консультанта в жилищно-хозяйственном вопросе. При использовании международного ноу-хау, МАМН позиционирует себя как компетентное контактное лицо в вопросах негосударственного хозяйственного управления жильем с тем, чтобы служить интересам двум третям белорусов, живущих в многоэтажных жилых домах.

Первоочередная цель для постсоветского пространства – совместное обсуждение и последующая разработка единых стандартов управления жильем. Для этого МАМН со своими членами и сетевыми партнерами из Беларуси, Болгарии, Эстонии, Казахстана, Литвы, Латвии, Монголии, Польши, России, Украины, Узбекистана, а также Германии предлагает платформу для контактов, обмена информацией и создания сети внутри стран с переходной экономикой. Помимо этого, Ассоциация ежегодно проводит международные конференции по актуальным темам управления жильем.

МАМН предоставляет себя в распоряжение как партнер для совместных проектов в области управления жильем, обучения и повышения квалификации, технологии, энергетической санации, проводника ноу-хау и квалифицированного консультанта в области жилищного законодательства. В тоже время, Ассоциация является посредником технического ноу-хау для улучшения жилищно-хозяйственной эксплуатации.

МАМН уделяет большое внимание помощи ТС и ЖСПК, предлагая концепции (проведения общих собраний, создания организации и хозяйственной деятельности, образования общественных советов при местных органах власти, проведения конкурсов на лучшего председателя ТС и ЖСПК и другие), информистики и информбюллетени, на основе собственного и международного опыта.

МАМН предлагает потребителям жилищно-коммунальных услуг в Беларуси и русскоязычному населению стран постсоветского пространства простые и понятные рекомендации по управлению совместным домовладением, энергоэффективной санации многоквартирных жилых домов, предотвращению воздействия на изменение климата, управлению отходами, экономии и экологии и разрабатывает для этого брошюры и буклеты.

МАМН осуществляет всем заинтересованным «помощь для самопомощи» посредством виртуального Консультационного центра на сайте www.jildom.com

0.3. ВВОДНАЯ СТАТЬЯ

Выводы III Международной конференции МАМН в Минске, октябрь 2013 года

Геннадий Калёнов, исп. директор МАМН



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 остаётся 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 правильно, 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, съёмщиков, арендодателей и управляющих, необходимо, чтобы произошла самоорганизация большого количества заинтересованных субъектов. Посредством образования других союзов и 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 съёмщиков жилья, а также со стороны коммунального самоуправления и многих депутатов.

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 сегодняшние высокие субсидии, сотрудничество (по моему глубокому убеждению) остаётся единственной возможностью удовлетворить существующую потребность в реформах и положить конец патерналистским ожиданиями многих граждан.

Цель МАМН заключается в том, чтобы посредством продолжения этого диалога достичь создания в среднесрочной перспективе рамочных условий для развития независимого, свободного 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 трёх 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 небольших улучшений правовых условий для деятельности ТС, ЖСК, ЖСПК. Однако жилищный кодекс не решает основную проблему жилищной сферы, заключающуюся в отсутствии свободного рынка для профессиональных управляющих компаний, обслуживающих совместные домовладения.

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

1. Декларации и обращения в государственные органы Республики Беларусь.

1.1. Декларация II Международной конференции Международной ассоциации менеджмента недвижимости «Актуальные проблемы в управлении недвижимостью в Восточной Европе и Центральной Азии».

1. При дальнейшем завершении процесса перехода экономики от планового хозяйства к социально ответственному рыночному порядку в странах Европы и Азии существенное значение приобретает качественное управление жильём с приемлемыми ценами услуг, так как вносит существенный вклад в развитие гражданского самоуправления в странах Евроазиатского континента. Профессиональное управление делает доступнее хорошее жильё для здорового развития граждан и помогает собственникам жилья осознать, что для того, чтобы жить хорошо, нужно участвовать в управлении жильём.

2. Обмен мнениями на конференции Международной ассоциации менеджмента недвижимости снова свидетельствует о том, что в осуществлении этих целей и задач ещё существуют значительные препятствия. Главная проблема кроется в том, что страны с переходной экономикой до сих пор не сумели в достаточной мере установить и осуществить на практике ясные правовые и экономические нормы деятельности по управлению общей собственностью в многоквартирных домах. Дополнительно к этому существуют проблемы в результате экономически неэффективной приватизации бывшего государственного жилищного фонда. Собственники жилья с малыми доходами для сохранения общей собственности объединены в «принудительном сообществе» с другими собственниками, которые из своих доходов могут финансировать развитие недвижимости в соответствии с современными стандартами. Это разнообразное положение интересов трудно уравнивать одними решениями о способе управления жильём и ремонте (модернизации) дома. Ведь недостаточно развиты инструменты государств по содействию применения современных, энергосберегающих стандартов жилья, а также по гарантированию инвестиций для малообеспеченных собственников в энергоэффективную санацию (модернизацию) многоквартирного жилого дома. Например, правительства стран могли бы ввести «инвестиционные пособия на жильё» для того, чтобы малообеспеченные собственники жилья были в состоянии софинансировать энергоэффективную санацию (модернизацию) зданий.

3. В целях развития перспективного, энергоэффективного и экологического жилищного фонда потребуются улучшенные стратегии финансирования путём гармоничного сочетания личного капитала собственников жилья с государственными субсидиями и дотациями, и также с социальной помощью для малообеспеченных собственников, не способных инвестировать самостоятельно.

Управляющие и сервисные компании могут внести важный вклад, предоставляя качественно высокие услуги за приемлемые цены. К ним принадлежат, прежде всего, анализ технического состояния домов, тщательная, постоянно совершенствуемая документация здания, подготовка концепции энергоэффективной санации, а также надёжный менеджмент процесса капитального ремонта, реконструкции и модернизации в интересах собственников жилья.

4. В целях лучшего выполнения этих задач большое значение приобретает международный обмен опытом между всеми, кто занимается управлением жильём, их ассоциациями и союзами. Необходимый, качественно высокий уровень стандарта управления жильём требует взаимной информации и обмена в области экспертизы, стратегии управления, технологических современных возможностей организации работы при помощи компьютера, а также обучения специалистов по управлению жильём. В этом отношении существенное значение имеет функция ассоциаций (союзов) управляющих и сервисных компаний как связующего звена с госорганами, вырабатывающими жилищную политику.

Ведь управление жильём может работать успешно лишь тогда, когда и государство предоставляет для этого благоприятные рамочные условия.

5. Участники II Международной конференции Международной ассоциации менеджмента недвижимости намерены прилагать все усилия для того, чтобы содействовать международному сотрудничеству в области управления жильём.

Они готовы помочь правительствам заинтересованных стран словом и делом в усовершенствовании правовых и экономических рамочных условий в управлении жильём, а собственникам - получить надёжный менеджмент жилья.

город Минск, Республика Беларусь, 4 октября 2012 года

1.2. Предложения по развитию рынка управления жилой собственностью и деятельности товариществ собственников в Республике Беларусь (обращение в Совет Министров).

Международная ассоциация менеджмента недвижимости просит обратить Ваше внимание на обстоятельства развития рынка управления жилой недвижимостью в бывших странах СССР и Восточной Европы, а именно:

- только развитие рынка управления жилой недвижимостью способно устранить проблемы, изложенные в первой части Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года;
- «развитие рынка управления недвижимостью» - гораздо более корректный термин, чем термин «реформирование», который неоднозначно воспринимается населением;
- развитие рынка управления жилой недвижимостью развивается поэтапно и не может быть осуществлено в короткие временные рамки, при этом один этап следует другому;
- на первом этапе развития рынка управления жилой недвижимостью неизбежно массовое создание не очень эффективных товариществ собственников, как формы управления совместным домовладением, так как только они могут быть заказчиками услуг по управлению для формирующихся «управляющих и сервисных компаний» европейского типа;
- на втором этапе развития рынка управления жилой недвижимостью товарищества собственников перестают быть эксплуатирующими организациями, и становятся заказчиками услуг, исполнителями являются организации различной формы собственности;
- на третьем этапе развития рынка управления жилой недвижимостью профессиональное сообщество организаций, осуществляющих управление жилой недвижимостью, объединённое в ассоциации и союзы, начинает само для себя вырабатывать стандарты деятельности, снимая с местных исполнительных органов ресурсную нагрузку по контролю за деятельностью ТС и ЖСПК.

Для начала развития рынка управления жилой недвижимостью (в полном объёме) требуется политическое решение.

Для локального развития (подготовительный этап), следует инициировать внесение изменений в законодательные акты, а именно:

- определить «управление жилой недвижимостью» как особый профессиональный вид деятельности, а также определить состав услуги по «управлению жилой недвижимостью»;
 - для организаций всех форм собственности вывести «управление жилой недвижимостью» из состава услуги «техобслуживание» при сохранении субсидий на статью «техобслуживание» в случае необходимости, при этом стоимость услуги «управление жилой недвижимостью» должна формироваться на основе конкуренции, спроса и предложения, и верхней ограничительной стоимости, рекомендуемой облисполкомами и Мингорисполкомом;
 - для организаций, осуществляющих управление жилой недвижимостью, разработать «Стандарты деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами», по принципу «Стандартов», разработанных в РФ в 2012 году;
 - при местных органах власти активизировать создание «общественных советов по содействию деятельности ТС и ЖСПК», разработать методические рекомендации по созданию и деятельности таких советов на основе опыта наиболее успешных;
 - содействовать развитию ассоциаций и союзов ТС и ЖСПК, построенных по принципу объединения небольших совместных домовладений в пределах жилого квартала, содействовать объединению таких ассоциаций в ассоциации, построенные по принципу объединения для ведения конструктивного диалога с местными органами власти.
- При этом большая часть нагрузки по работе с ТС и ЖСПК возьмут на себя некоммерческие ассоциации.

Мы также считаем, что в целях повышения безопасности собственников квартир было бы целесообразным предусмотреть возможность единого страхования всего жилого объекта целиком.

Такой вид страхования должен предусматривать риск пожара, затопления, бури, он должен касаться всего имущества совместного домовладения, имея в виду жилое здание и все его составные части, а также предусматривать риск причинения ущерба здоровью и жизни отдельных лиц, если такой ущерб исходит от страхуемого объекта.

Расходы по страхованию должно брать на себя сообщество собственников квартир.

Что касается деятельности товариществ собственников (ТС), то действующие нормативные акты с учётом нового Жилищного Кодекса в достаточной мере регулируют деятельность этих организаций. Тем не менее, возникают проблемы с неисполнением законодательства. В частности, не во всех ТС члены организации получают финансовые отчёты и имеют представление о составе затрат по управлению общедолевым имуществом и её эксплуатацией.

Предлагаем ввести норму, согласно которой правление (председатель), не предоставившие в письменном виде членам ТС в течение первого квартала года, следующего за отчётным, финансовый отчёт с указанием материальных и нематериальных активов организации на начало и конец года – лишаются своих полномочий и подлежат переизбранию.

Мы также считаем, что все организации, управляющие совместными домовладениями, в обязательном порядке должны предоставлять собственникам квартир годовые финансовые отчёты.

С уважением,

участники семинара 29-30 августа 2012 в Минском доме милосердия,
представители организаций - членов Международной ассоциации
менеджмента недвижимости.

1.3. Предложения для проведения эволюционных реформ в сфере управления жилым фондом и снижения расходов по управлению, эксплуатации жилфонда, сокращения потребления топливно-энергетических ресурсов.

Для проведения эволюционных реформ в сфере управления жилым фондом и снижения расходов по управлению, эксплуатации жилфонда, сокращения потребления топливно-энергетических ресурсов, Ассоциация предлагает следующие мероприятия.

1. Необходимо изменить работу со средствами массовой информации, сделав акцент не на обсуждение жалоб, а на разъяснение законодательства, освещение экономических преимуществ внедрения конкуренции в сферу управления жилой недвижимостью, популяризацию идей соблюдения гражданами порядка, начиная от заселения домов-новостроек и их дальнейшей эксплуатации.

К сожалению, у подавляющего большинства собственников жилья (которые в соответствии с законодательством Беларуси несут всё бремя ответственности за содержание общего имущества совместного домовладения) преобладает психология арендаторов (которые несут ответственность только за арендуемую квартиру).

2. Для реализации предложения Минжилкомхоза о создании товариществ собственников при постановке домов на капитальный ремонт представляется необходимым доработать проект Указа главы государства о выделении льготных кредитов с целью модернизации инженерных коммуникаций и энергоэффективной санации жилых домов. Это позволит гражданам не дожидаться проведения планового капитального ремонта, а руководствуясь указанным выше принципом создавать ТС как заказчика проведения комплексной санации жилого дома.

В любом случае такие кредиты экономически выгоднее для бюджета, чем бюджетное финансирование большей части затрат на проведение капитального ремонта. Кроме того, проведенная с помощью кредитов энергоэффективная модернизация жилфонда позволит значительно сократить валютные затраты на покупку углеводородного сырья.

В этом случае, ТС для собственников квартир становится прежде всего инструментом для приведения к европейским стандартам ветхого жилья, а уже во вторую очередь – формой управления реконструированного жилого дома.

3. Как для небольших многоквартирных домов старой застройки, так и для вновь возводимых небольших жилищных комплексов, актуальна проблема объединения в ассоциации для минимизации административных расходов.

Практика работы таких ассоциаций в Беларуси оказалась успешной. Например, ассоциация ТС «Витебская альтернатива» ежегодно увеличивается на 1-2 члена - юриста, и многим ТС приходится отказывать в членстве, исходя из географической отдалённости. Успешно работают все немногочисленные ассоциации товариществ собственников, и не одна из них не прекратила свою работу.

Для небольших совместных домовладений вступление в ассоциацию со сложившимся коллективом опытных профессионально подготовленных работников является хорошим вариантом.

Для развития таких некоммерческих организаций (ассоциаций ТС и ЖСПК) предлагаем пополнить список организаций, размеры обязательных страховых взносов для которых равен 5%, указанных в ст. 3, абзац 4 Закона Республики Беларусь от 29 февраля 1996 года «О размерах обязательных страховых взносов в Фонд социальной защиты населения Министерства социальной защиты Республики Беларусь» добавив в него ассоциации указанных в списке организаций, которым переданы отдельные права по обслуживанию и управлению недвижимым имуществом совместных домовладений, что будет стимулировать ТС и ЖСПК к объединению в целях оптимизации ресурсов и повышения качества ЖКУ.

Кроме того, для создания стимулов регистрации и укрупнения таких некоммерческих организаций, действующих на принципах самоуправления, возможно предусмотреть для ассоциаций с количеством ТС, не получающих дотаций из бюджета, например, более 10 членов, скидки на газ, теплоэнергию, в размере 0,5 – 2 %.

Такая практика имеется в европейских странах и странах ближнего зарубежья и довольно успешна.

4. Для управления совместных домовладений профессиональными компаниями (а в случае свободного выбора таких компаний в районе, городе население гораздо охотнее будет создавать ТС) необходимо создать конкурентную среду в сфере управления жилфондом. Сохранение до 2015 года покрытия затрат на «техобслуживание» на уровне 60% нам представляется ошибочным.

Создание конкуренции означает свободное образование тарифов на техническое обслуживание, с контролем правительством рентабельности управляющих компаний не выше установленных правительством показателей.

В Российской Федерации, например, тарифы на все коммунальные услуги (воду и канализацию, теплоэнергию, электроэнергию, газ) устанавливает правительство, а тарифы на техническое обслуживание согласовываются собственниками квартир в ТСЖ, ЖСК. Диктовать свои тарифы на первом этапе реформ, когда управляющих частных компаний немного, и соответственно конкуренции как таковой нет, такие коммерческие организации не должны. Эта ошибка, по нашему мнению, была допущена в Российской Федерации.

5. Очень важным нам также представляется внесение в квалификационный справочник профессии «мастера по дому», или «домашнего мастера». В нашем понимании это специалист со средним специальным или техническим образованием, который досконально знает все особенности конкретного дома, и выполняет функции техника (осмотры), мастера (приёмка работ у подрядчиков, снятие показаний), электрика, сантехника и рабочего по текущему ремонту – в отношении мелких работ по текущему ремонту и например, замене электролампочек и других, не превышающим по затратам времени (каждая) более 1 часа.

Такой специалист в товариществах собственников, ЖСПК, частных и муниципальных управляющих компаниях необходим, что доказано практикой Германии, а также ряда иных европейских стран. Кроме того, институт «домашнего мастера» – это реальный инструмент снижения затрат, значительного повышения производительности труда, своеобразный режим «одного окна» на нижнем уровне и дополнительные удобства для жильцов многоквартирных жилых домов. Такой специалист должен быть коммуникабельным и являться «лицом» эксплуатирующей организации.

6. В соответствии с п.1 подп. 4 Указа Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 года №538, управление общим имуществом многоквартирного жилого дома может осуществляться:

- организацией, управляющей общим имуществом многоквартирного жилого дома.

В этом случае регистрация юридического лица (товарищества собственников) не производится.

Такая форма управления совместным домовладением является преобладающей в Германии и представляется перспективной при осуществлении реформ в Беларуси, так как даёт право выбора организации, профессионально управляющей многоквартирным жилым домом, для членов совместного домовладения.

Но для развития такой формы управления необходимо внести дополнения в законодательные акты, а именно:

- предусмотреть возможность регистрации права пользования земельным участком совместным домовладением, не имеющим статуса юридического лица;

- разрешить совместному домовладению (многоквартирному жилому дому либо комплексу домов), не имеющему статуса юридического лица, открывать в банке текущий расчётный счёт и специальный расчётный счёт (для аккумулирования средств на капитальный ремонт);
- при этом ввести в обиход понятие доверительного управления текущим и специальным расчётным счётом, это управление должна осуществлять «организация», или управляющая компания, с которой в соответствии с указом №538 совместное домовладение заключает контракт на управление многоквартирным жилым домом;
- организация, осуществляющая управление многоквартирным жилым домом, обязана выполнять функции товарищества собственников, а именно – не реже 1 раза в год организовывать проведение общего собрания совместного домовладения, оформлять и хранить протоколы общих собраний, вести реестр решений общих собраний, предоставлять совету совместного домовладения финансовый отчёт за прошедший год и утверждать на общем собрании финансовый план на текущий год, вести раздельный учёт средств по каждому совместному домовладению, осуществлять защиту накоплений на капитальный ремонт от рисков банкротства банков путём размещения средств в нескольких банках, осуществлять обязательное страхование общего имущества совместного домовладения и др.

7. Нам представляется ошибочной практика перекрёстного субсидирования всех категорий населения, включая граждан, имеющих высокий уровень достатка.

По информации Интернет-источников, в строящемся в Минске жилом многоквартирном доме в районе Троицкого предместья, уже раскуплены все квартиры стоимостью более 1 миллиона долларов США. В соответствии с действующим законодательством, собственники этих квартир, в случае регистрации в таких квартирах одного и более граждан, будут получать наравне с гражданами, состоящими в списках на улучшение жилищных условий, субсидии, заложенные в тарифах на отопление, электроснабжение, водоотведение и канализацию, а также в отчислениях на капитальный ремонт и пользование лифтом.

Такое положение недопустимо, и в дальнейшем может вызвать социальные конфликты в обществе. Так, например, в ФРГ согласно действующему законодательству, право на получение жилищных субсидий имеет только гражданин, предоставивший справку об отсутствии у него и членов его семьи любого недвижимого имущества (квартиры либо дачи), а также автомобиля.

В Республике Беларусь, все члены семьи, имеющие в собственности каждый по одной квартире вне зависимости от её размеров и рыночной стоимости, а также имеющие в собственности дачи и автомобили, имеют право на субсидии в тарифах на коммунальные услуги, и имущественное положение не учитывается.

Низкие тарифы на коммунальные услуги для категории населения с высокими доходами приводят к практике перевода сбережений в валюту, а затем вложений в недвижимость, то есть покупке квартир, а не хранения валюты в банках.

8. В странах с развитой экономикой, например Германии, значительная роль в урегулировании проблем социального, экономического и организационного характера отводится некоммерческим союзам, ассоциациям – квартиросъемщиков, арендаторов, арендодателей, управляющих и т.д., то есть всех игроков сферы, связанной со строительством, управлением и эксплуатацией недвижимости. Такие союзы и ассоциации работают на добровольной основе и финансируются из внебюджетных источников, за счёт членских взносов и пожертвований граждан и юридических лиц, осуществляют консультирование граждан по всем интересующим их вопросам в сфере ЖКХ, и значительно снижают нагрузку на органы местной власти.

В Беларуси на первом этапе развития таких отношений, нам представляется успешной практика создания при местных и региональных органах власти «общественных советов» без образования юридического лица, по вопросам содействия деятельности ТС, ЖСПК и их ассоциаций. В дальнейшем необходимо способствовать созданию и развитию территориальных, региональных и республиканских союзов и ассоциаций.

9. Как нам представляется, в обществе отсутствует чёткое понимание образования тарифов на «техническое обслуживание», и в связи с этим имеется некоторое недоверие публикуемым цифрам.

Так, например, по официальным данным тариф на «техническое обслуживание» равен 309 рублей на 1 м² и составляет около 25% от себестоимости.

Этот 1 м² применяется для расчёта доли собственника квартиры в общем имуществе совместного домовладения, а «техническое обслуживание» подразумевает эксплуатацию и ремонт мест общего пользования, а не квартиры. Но многие граждане понимают это буквально, и жалуются, что «в квартире никто ничего не делает».

Кроме того, из данной информации следует, что себестоимость «технического обслуживания» 1 м² составляет $309 \times 4 = 1\,236$ рублей. В настоящий момент в Минске, в соответствии с решением Мингорисполкома от 2010 года, максимальный размер дотаций для ТС и ЖСПК, осуществляющих эксплуатацию своих многоквартирных домов самостоятельно, составляет 255 рублей на 1 м² для домов с лифтами, и 169 рублей на 1 м² для домов без лифтов. Разница между 1 236 руб (сложившаяся себестоимость в среднем по стране) и суммой тарифа, установленного Правительством, и дотации из местного бюджета, составляет 672 рубля на 1 м².

Для снятия недопонимания в данном вопросе нам представляется целесообразным внедрить практику публикаций в местной прессе городов и посёлков городского типа фактической себестоимости затрат на техническое обслуживание 1 м² жилья. Разумеется, в разных городах и для разного типа городского жилья эти цифры будут разными.

Но это создаст предпосылки для повсеместного внедрения подомового учёта затрат на «техническое обслуживание», текущий ремонт, расходов на управление и модернизацию.

10. По нашему мнению, роль государства на данном этапе проведения реформ заключается в придании более высокого статуса фигуры «управляющего жилой недвижимостью», вне зависимости от того, является ли он работником государственного предприятия, частного, или работником ТС или ЖСК.

11. По нашему мнению, необходимо всячески развивать институт арендных домов, как наиболее управляемый и перспективный вид городского жилья. Эксперимент по строительству в Минске первых двух арендных домов мы всячески приветствуем.

12. Предлагаем ускорить проведение инициированного Мингорисполкомом эксперимента по внедрению в одном из районов города порядка начислений платежей, принятых в Германии, а именно равными частями вне зависимости от времени года. В этом случае «извещения на оплату» как таковые не используются, собственник квартиры получает финансовый план на год, и всё что ему необходимо знать, это сумму обоснованных ежемесячных платежей и получателя платежа. По результатам года делается перерасчёт и собственнику предоставляется финансовый отчёт.

При этом необходимо учесть то обстоятельство, что если эксперимент начнётся с 01 января года, то у эксплуатирующих организаций образуется кассовый разрыв, так как они связаны договорными обязательствами с поставщиками теплоэнергии.

13. Хотелось бы обратить внимание, что Беларусь осталась фактически единственной страной в мире, где используется понятие «пользование лифтом». В соответствии с белорусским законодательством, лифт является общим имуществом совместного домовладения (за исключением домов, где 100% квартир принадлежит государству), то есть частной собственностью. Взимание платы за «пользование» собственностью нелогично. Кроме того, мировая практика, в том числе наших соседей – стран СНГ, предусматривает участие в расходах по содержанию и эксплуатации общего имущества (лифтов) в том числе собственников квартир 1-го и 2-го этажей, соразмерно их доле в общем имуществе, то есть как и «техобслуживание», исходя из 1 м².

Понимая, что внедрение такой практики в Беларуси может вызвать недовольство проживающих на первом и втором этажах, предлагаем для начала хотя бы изменить формулировку – «пользование лифтом» на «расходы по эксплуатации лифта», а также изложить в СМИ разные подходы к данному вопросу в странах ЕС и СНГ и Республике Беларусь.

14. Просим обратить внимание, что при проектировании жилых многоэтажных домов используются различные конструктивные элементы, значительно затрудняющие дальнейшую эксплуатацию зданий и увеличивающие расходы собственников квартир при их эксплуатации.

Кроме того, пользуясь пробелом в законодательстве, некоторые застройщики выделяют в изолированные помещения части техподполья, техчердаков, колясочных и других технических помещений, с целью их продажи третьим лицам.

Имеются случаи регистрации в собственность юридическими и даже физическими лицами электрощитовых, бойлерных и других технических помещений, что создаёт риски для проживающих в таких домах граждан.

В этой связи нам представляется целесообразным внедрить немецкие стандарты при проектировании жилых домов, а именно до ввода дома в эксплуатацию на этапе строительства в обязательном порядке утверждать перечень общего имущества, которое не может быть отчуждено а также построено за средства застройщика и (или) третьих лиц с целью отчуждения в пользу одного юридического или физического лица.

Также представляется интересным практика деятельности немецких ЖСК, целью которых является строительство и дальнейшая эксплуатация десятков и сотен домов. В этом случае при проектировании и строительстве дома крупное ЖСК заинтересовано во всех аспектах деятельности, в том числе надлежащем качестве строительства и минимизации эксплуатационных расходов.

В практике Беларуси строительные организации проявляют сдержанный интерес к возводимому объекту в течении гарантийного срока эксплуатации (два года с момента даты государственной приёмки), после чего все проблемы достаются эксплуатирующим организациям и собственникам квартир.

1.4. Европейский диалог. Перспективы и рекомендации для дальнейшего реформирования жилищного сектора в Беларуси.

1. Центральная задача политики реформирования заключается в новой организации распределения функций между государством и частными актёрами. Это касается и всех секторов, связанных с жильем в Беларуси, которые должны быть задействованы в обеспечении населения высококачественным и в тоже время доступным жильем.
2. Хорошие рамочные условия для эффективного, направленного на рост занятости, доходов и инноваций развития экономики и общества возникают не самостоятельно на основе диких экономических свобод, так как рынок не может все регулировать.
3. Гармонизация индивидуальных и общественных интересов посредством „невидимой руки“ цен и конкуренции требует сильного государства, которое устанавливает и контролирует рамочные условия и правила игры для представителей общества и экономики. Однако частные инициативы не должны быть задушены, а конкурентные и ценовые механизмы ликвидированы.
4. Цели распределения, особенно социальная поддержка малообеспеченных граждан, должны достигаться посредством субъектной помощи, так как при вмешательстве в ценообразование и конкуренцию нарушаются условия функционирования рынка. Как показывает пример тарифов на энергию, они ведут к большим растратам энергии и государственных средств.
5. Экономические шансы и ответственность за экономические риски должны находиться в одних руках. Поэтому собственникам жилья должна быть четко передана ответственность за общую собственность, и должны быть допущены соответствующие мера исполнения судебных решений. С социальными эффектами «вытеснения» можно бороться посредством соответствующих, в определенных случаях возвратных жилищных субсидий и соразмерной защиты от исполнения судебных решений в особо «тяжелых случаях», а также через предоставление государством помещений для бездомных.
6. Для улучшения городского и территориального планирования, ориентированного на спрос, должны быть укреплены инициативные права коммун и регионов, а государственное планирование организовано по принципу «снизу вверх». То же самое касается планирования общественной инфраструктуры снабжения и утилизации. В этих инфраструктурных сферах должны сильнее использоваться шансы на введение финансирования пользователями вместо ранее широко распространенного бюджетного финансирования. При этом должны быть постепенно повышены тарифы на покрытие коммунальных и капитальных расходов с применением социальной поддержки через индивидуальные жилищные субсидии.
7. Во всем процессе строительства и модернизации, начиная с городского планирования, проектирования, реализации и контроллинга строительства и заканчивая управлением, эксплуатацией и финансированием, диапазон действий для частных инициатив должен более интенсивно использоваться. Производство связанных с этим экономических товаров и услуг должно быть передано частной экономике в рамках не коррумпированного предметного государственного контроля.
8. В то время как в сфере городского планирования и инфраструктуры города государство должно играть большую роль, весь строительный процесс, управление жильем и финансирование в принципе могут быть переданы в частные руки. Однако при этом необходимо действовать поэтапно и упорядочено. Дефициты в условиях функционирования, например, недостаточное накопление капитала, недостаточная дееспособность товариществ собственников жилья или потребность в помощи со стороны социально незащищенных жильцов должны быть компенсированы за счет целенаправленных действий государства (в частности поддержка, социальная помощь и государственное финансирование). Эти действия могут быть сокращены при постепенном сокращении вышеназванных недостатков.
9. Дальнейшему развитию компетентности действий участников во всех связанных с жильем сферах: планирование, строительство, финансирование и управление, уделяется большое значение в целях качественного и доступного предоставления жилья широким слоям населения. Поэтому образовательные мероприятия всех лиц, задействованных в государстве, экономике и управлении, необходимо усилить и поддержать внедрение оптимальных технологий и опыта.
10. Цель - практическое обучение взаимосвязанное с пилотными и исследовательскими проектами должно стать приоритетным. Распространение приобретенного при этом опыта и знаний, а также сопроводительная общественная работа способствуют ускорению признания и внедрения этих эффективных инновационных процессов. В тоже время государственные программы и инструменты поддержки получают более качественную эмпирическую основу.

1.5. Предложения по внесению дополнений (изменений) в Жилищный Кодекс Республики Беларусь от 22 июля 2013 года.

Раздел V. Совместное домовладение.

Дополнить главой 33. Организация, управляющая общим имуществом (по аналогии с главой 31 и главой 32). В главу 33 включить статьи, дающие определение «Управляющей и сервисной компании», раскрывающие её обязанности по управлению общим имуществом, а также содержащие стандарты по управлению общим имуществом.

Статья 215. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников

4. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относятся:

Исключить: прием в члены товарищества собственников и исключение из членов товарищества собственников;

(противоречит Статье 213. Членство в товариществе собственников)

Дополнить: принятие решения об обращении в местный исполнительный и распорядительный орган для выделения бюджетных ассигнований на возмещение части затрат по техническому обслуживанию и оказанию коммунальных услуг.

10. При необходимости решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену товарищества собственников направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников. Дополнить: В случае если письменный опрос продолжается 30 и более календарных дней, бюллетень для голосования опускается в почтовый ящик каждого члена совместного домовладения.

Статья 180. Порядок управления общим имуществом

Исключить: Иные решения общего собрания участников совместного домовладения принимаются с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения.

(противоречит Статье 169. Доля в праве общей собственности на общее имущество, Статье 187. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков, Статье 215. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников)

Дополнить: Иные решения общего собрания участников совместного домовладения принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании участников совместного домовладения или их представителей.

Статья 1. Основные термины и их определения, используемые для целей настоящего Кодекса

27. Коммунальные услуги — горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, пользование лифтом Дополнить: (для государственного жилого фонда), вывоз, обезвреживание и переработка твердых коммунальных отходов.

(пользование лифтом, применительно к совместному домовладению, — противоречит Статье 166. Обязанности участника совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества).

Пояснение.

Статья 166 предусматривает, что:

1. Участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.

Статья 1 определяет:

33. Общее имущество — помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещений и находящееся внутри или за пределами жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

Лифты, несомненно, являются общим имуществом участников совместного домовладения.

Тем не менее, «пользование общим имуществом» для участников совместного домовладения негосударственного жилого фонда, по нашему мнению, ошибочно отнесено к «коммунальной услуге» - пользование лифтом.

Лифт, это такое же «оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома», как и теплоузел, электрощитовые и т.д., принадлежащее участникам совместного домовладения или государству (государственный жилой фонд).

В последнем случае государство само устанавливает порядок пользования имуществом (в том числе лифтами) и определение «пользование лифтом», т.е. имуществом, не принадлежащим пользователям имущества, оправдано.

В случае принадлежности лифта участникам совместного домовладения взимание платы с собственников имущества за пользование принадлежащего им имущества необоснованно и противоречит нормам жилищного Кодекса, определяющим порядок расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества участниками совместного домовладения.

Справочно: во всех странах СНГ, включая Республику Казахстан и Российскую Федерацию, других странах Европы и Азии, вне зависимости от их политического устройства и особенностей развития экономики, применяется единый подход к распределению расходов по эксплуатации (ремонту) лифтов для участников совместного домовладения – пропорционально их доли в общем имуществе.

2. Публикации (в хронологическом порядке).

2.1. Цель, содержание и польза политического диалога в сфере управления жилой собственностью. Вернер Меркель, октябрь 2011

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

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



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

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

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

Что следует понимать под политическими силами исполнительной власти нам всем ясно, и дальнейшее разъяснение этого понятия было бы избыточным.

Тогда как понятие заинтересованной группы нуждается в пояснении.

Для того чтобы оставаться в рамках жилищно-политической терминологии, под заинтересованной группой следует понимать все ассоциации и объединения, затрагивающие сферу недвижимости.

С немецкой точки зрения, и здесь в частности с точки зрения моей ассоциации, Координационного союза немецких управляющих компаний, где я являюсь членом президиума, такой успешный политический диалог был достигнут.

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

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

Благодаря политическому диалогу были достигнуты улучшения в праве на жилую собственность, в правовых нормах регулирующих наём жилья и при разработке образовательных стандартов,

которые необходимы как отдельным управляющим, так и в той же степени они необходимы собственникам жилья.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Большое спасибо за Ваше внимание!

2.2. Нуждается ли Беларусь в рынке арендного жилья? Вернер Меркель, январь 2013

Уважаемые дамы и господа, нуждается ли Беларусь в рынке арендного жилья?

Предупреждая ответ, скажу "да".

Хотя Беларусь примерно с 85% собственников квартир представляет очень высокую норму собственности, а в Германии число собственников около 42%, нужно считать, тем не менее, что цель стать собственником подходит не всем группам населения. Частная собственность на квартиру является предпочтительной формой. Но сдаваемая в аренду квартира - такой же востребованный продукт на рынке жилья.



Для этого имеются всевозможные причины, причем на переднем плане личная, подразумевающая право выбора. Иные причины связаны с практичностью и экономией. Свободные граждане выбирают вид жилья без какого-либо принуждения в рамках их возможностей, их жизненного представления и целей.

Практикуется и такой вариант, когда собственник квартиры живёт в арендуемой, а свою собственную сдаёт, и это может быть выгодно по экономическим причинам.

Очень важен вопрос в профессиональной подвижности – при перемене рабочих мест – или при переезде из села в город и наоборот. В этом случае, при перемене места жительства, собственность каждый раз не должна продаваться или покупаться, и рынок аренды жилья крайне необходим.

Как бизнес и индустрия может развиваться в регионах, которые предоставляют более благоприятные условия, если подходящие сотрудники не могут пользоваться уже имеющимися сдаваемыми внаем квартирами?

Опыт показал, что при отсутствии официального рынка аренды жилья очень быстро возникает неофициальный, чёрный рынок, который вздувает такие цены аренды, которые могут позволить себе только немногие. Таким образом, доходит до нежелательного социального неравенства, которое не может быть желаемым и терпимым со стороны государства.

Не отрегулированный рынок жилья аренды производит естественно собственные законы, которые могут становиться непредсказуемы и создавать пользователю большие трудности.

Такой по меньшей мере „серый рынок“ существует уже, прежде всего, в Минске.

Имеются квартиры, которые частично сдаются внаем по громадным ценам аренды с произвольными условиями. При этом, по моим наблюдениям, предпочитают прежде всего иностранные съемщики, они финансово состоятельней и готовы нести дополнительные расходы. Разумеется, интересы нанимателей - граждан Беларуси таким положением на рынке аренды дискриминируются.

Поэтому официальный рынок жилья аренды больше чем крайне необходимо для Беларуси. И не только в Минске, а во всех городских областях страны. Однако, рынок аренды жилья предполагает законодательно закреплённые надежные общие условия.

Высокое количество социальных сдаваемых внаем квартир нужно было предоставлять в распоряжение граждан после войны в Германии, что сильно узнаваемо еще сегодня почти всех регионах страны.

Между тем значительное количество государственных квартир приватизировались, но не во всех случаях только в пользование квартиросъемщиков, а в том числе инвесторам, которые хотели получать доходы от сдачи квартир в аренду. Следует заметить, что бесплатной приватизации государственных квартир в Германии не было и все квартиры приватизировались по стоимости, приближенной к рыночной.

Таким образом, государство выигрывало финансовые средства, которые оно могло применять целенаправленно, в том числе для строительства нового арендного жилья.

Рынок жилья аренды в ФРГ отрегулирован с 1900 г. и непрерывно вносятся изменения, направленные на благо всех заинтересованных сторон на рынке арендного жилья.

К этому относятся:

- Ассортимент свободных квартир в технически хорошем состоянии, который должен быть постоянно доступен общественности, например, через уведомления в ежедневных газетах или в Интернете.

- Понятное право аренды, которое представляет регулирующий механизм для уверенной аренды для обеих сторон, и съемщика и наймодателя, надежность достигается законодательством и поддерживается судебной практикой.

- Создание понятного договора о найме с вложенным описанием квартиры, прежде всего, о количестве жилых помещений, величины и описания вида использования, максимальной стоимости аренды и коммунальных услуг, а также залог аренды.

- Вид и объем необходимого ремонта при выписке (расторжении договора аренды) за счёт съёмщика квартиры.

- Профессиональное управление - это условие, прежде всего, для находящихся в больших многоквартирных домах сдаваемых внаем квартир. Это условие защищает прежде всего съемщика, так как гарантирует взаимодействие с управляющим, гарантирует проверки состояния жилого дома, гарантирует быструю ликвидацию убытков и непрерывные ремонты, чтобы обеспечить постоянные и благополучные условия проживания и аренды квартиры.

С одной стороны, цена аренды получается из необходимости рефинансирования себестоимости многоквартирных домов и, с другой стороны, ассортиментом квартир и спросом на них.

Если бы в Беларуси имелось достаточное количество квартир, которые бы сдавались на выше описанных общих условиях, доступное по оплате жилое помещение имелось бы в наличии для каждого и „серый рынок“ был бы ликвидирован. Ведь кто будет платить больше за сравнимое по качеству жилое помещение?

Государственные субсидии для нуждающихся съемщиков и многодетных семей, в зависимости от дохода, необходимы как дополнительная помощь к основному платежу найма на свободном рынке аренды жилья, а не в виде субсидирования в тарифах для всех слоёв населения. Богатые всегда платят 100%, иначе это не социальная помощь. Социальная помощь государством должна также осуществляться в виде строительства социального арендного жилья для малоимущих слоёв населения.

Создание общих условий на рынке арендного жилья вело бы также к тому, что частные инвесторы постоянно инвестируют в свободное жилищное строительство и освобождают вместе с тем от этого бремени государство. А государство могло бы стимулировать частные инвестиции целевыми субсидиями в жилищное строительство на определённых условиях.

Впрочем, те же самые общие условия должны были бы создаваться так же для договоров о привлечении бизнеса.

Относительно этого хочу предлагать помощь от DDIV (центрального союза управляющих Германии) и MAMN (Международной ассоциации менеджмента недвижимости) и сотрудничать, так как такая работа взаимовыгодна и только в сотрудничестве может что-либо удаваться.

2.3. Будем двигаться дальше. Вернер Меркель, май 2013

Уважаемые дамы и господа, главной целью создания Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАНН) в Беларуси была определена помощь в реформировании отношений в жилищной сфере. Эта помощь распространяется на участие в законотворческой деятельности путем разработки и предложения новых законов, способствующих развитию конкурентной среды в обслуживании жилья. Другая наша задача — всесторонняя методическая и практическая помощь организациям, возникающим в процессе реформирования, обучение их руководства.



Кроме того, МАНН готова активно пропагандировать идеи новых методов обслуживания среди населения.

Эти направления деятельности предполагают как глубокое изучение зарубежного опыта, так и предложение собственных наработок. В плане изучения современных тенденций наибольший интерес среди стран Запада вызывает Германия, где накоплен многолетний опыт реформирования жилищного фонда.

К сожалению, в Беларуси этот процесс находится в начальной стадии, частные управляющие и обслуживающие компании еще не заняли на рынке заметного положения. Тем не менее, их существование, поддержка властей вселяют уверенность, что сфера ЖКХ будет развиваться и совершенствоваться.

Своим большим достижением мы считаем то, что в новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь, который вступил в силу в марте 2013 года, учтены некоторые наши предложения, замечания и дополнения. Более того, жизнь не стоит на месте, и то, что вчера удовлетворяло общество, завтра может устареть.

Поэтому работа над Жилищным Кодексом продолжается. Существует уверенность, что мы сможем достигнуть прогресса, поскольку образована рабочая группа Постоянной комиссии Палаты представителей Национального собрания Республики

Беларусь с участием Министерства жилищно-коммунального хозяйства и Международной ассоциации менеджмента недвижимости.

Задача рабочей группы — подготовка предложений по формированию законодательного регулирования совместной собственности и домовладений, а также отношений в сфере арендного жилья в Республике Беларусь. Главный акцент деятельности рабочей группы будет сделан на совершенствовании Жилищного кодекса и создании необходимых структур для молодого рынка арендного жилья. В конечном счете, все зависит от рамочных условий, которые должны быть созданы.

При этом мы учитываем, что новые правила нуждаются в тщательной проработке, чтобы при переходе на другие схемы взаимодействия владельцев недвижимости и частных обслуживающих компаний были четко прописаны действия всех участников процесса, методы государственного и общественного контроля за деятельностью всех организаций, ответственность сторон и т. д. должны быть предусмотрены меры по обучению председателей товариществ собственников, бухгалтеров, специалистов по техническому обслуживанию домовладений.

На конференциях, семинарах, целевых курсах (в том числе за рубежом); консультации по вопросам деятельности, применения законодательства, издание соответствующей литературы и др.; определены условия оказания государством адресной социальной помощи отдельным категориям граждан и семей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Серьезной проблемой, препятствующей реформированию, является психологическая неготовность большой части населения к реформам. Став в результате приватизации собственниками жилья, многие не осознали своей ответственности не только за состояние собственной квартиры, но и мест общего пользования и дома в целом. Люди должны понимать, что за обслуживание дома, получение всего комплекса услуг нужно платить столько, во сколько это обходится. Только при этом условии они начнут беречь тепло, экономить воду, электричество и газ, бережно относиться к общему имуществу.

Поэтому просветительская, воспитательная работа с населением остается одной из приоритетных задач ассоциации МАНН и всех ее членов.

Публикация данного выпуска свидетельствует, что МАНН готов к этой работе.



Говорят, сколько людей, столько и мнений.

Недавно прочитал в одной уважаемой республиканской газете такую фразу: «Наш закон о совместном домовладении практически точная калька немецкого — уж очень понравился нашим депутатам тамошний опыт».

Не знаю, откуда такая информация у газеты, поэтому решил высказать свою точку зрения. Не то чтобы я своих коллег защищаю — просто хочется точности в формулировках.

Начну с того, что закона о совместном домовладении в Германии нет. Есть закон о квартирной собственности, есть закон о кооперативах, есть закон об арендном жилье, есть закон о предоставлении социального жилья и другие.

Не знаю также, кто первый в начале 90-ых годов не совсем точно перевёл с немецкого *wohneigentümergeinschaft* (совместное домовладение) как «товарищество собственников», но с тех самых пор существует миф о некоем «положительном опыте работы немецких товариществ собственников». Что интересно, некоторые действительно ездили в Германию этот опыт изучать. Однако в Германии ТС нет и никогда не было.

Совместные домовладения, как в Беларуси, где два и более собственника жилых помещений — есть, они не являются юридическими лицами и их деятельность урегулирована разными законами. А немецкий законодатель, в отличие от белорусского, определил один способ управления совместным домовладением — через профессионального управляющего (управляющую и сервисную компанию).

В Беларуси, напротив, есть добровольный выбор из 4 возможных способов управления, один из них через ТС, и это не «точная калька с немецкого», а можно так сказать ноу-хау. Потому что согласно немецкому законодательству за всё отвечают собственники (члены совместного домовладения), а согласно белорусскому — эксплуатирующие организации (УП ЖРЭО, УП ЖЭУ, ТС, ЖСПК).

Согласно немецкому законодательству, кооператив не является совместным домовладением, потому что приватизация квартир в кооперативе запрещена законом, принятым ещё в 19-от веке, и с тех пор ни одна квартира в ЖК (ЖСК) не была продана (приватизирована). В Беларуси практически все ЖСПК являются совместными домовладениями, так как квартиры приватизировать (и затем продавать) разрешено.

До образования совместного домовладения в Германии есть только один собственник — застройщик (инвестор), так как долевое строительство отсутствует. Обязательное требование к застройщику — до продажи первой квартиры согласовать в соответствующих ведомствах «Декларацию о разделении общего имущества». Этот документ, состоящий из 40-80 листов, содержит сведения о количестве индивидуальной собственности (квартир), а также подробное описание общего имущества совместного домовладения, потребительские характеристики капитального строения, особые права (например парковочные места и места хранения велосипедов, кладовки), и правила, которые каждый новый собственник при покупке квартиры ОБЯЗАН выполнять. Например, платить членские взносы, определённые виды страховок, соблюдать тишину, не курить в местах общего пользования и т.д. При невыполнении этих правил общее собрание собственников (членов СД) в дальнейшем может принять решение обязать такого собственника продать квартиру. В Беларуси участники совместного домовладения сначала строят (как дольщики), а потом, после ввода дома в эксплуатацию, пытаются определить общие правила (устав ТС), что в большинстве случаев проблематично из-за разности интересов.

Немецкие законы о жилой собственности отличаются предельной лаконичностью и минимумом демократии. Например, фразу «если иное не установлено законодательством» вы не найдёте ни в одном законодательном акте — только так, как написано. Если белорусский законодатель разрешает членам товарищества собственников выбирать любое количество членов правления, то немецкий для совместных домовладений, где выбираются члены совета совместного домовладения, определил количество «три». А можно пять? Нет, нельзя, только три! И никто не спрашивает «почему» и не пишет коллективных жалоб канцлеру Меркель.

В Германии ни один собственник квартиры не получит жилищных субсидий, пока является владельцем недвижимого имущества (квартира и дача) и автомобиля. В Беларуси субсидии получают все, не зависимо от имущественного положения.

Согласно немецкому законодательству, собственник квартиры обязан оплачивать коммунальные расходы авансом за год вперёд, но для удобства можно по 1/12, равными частями (предполагаемые расходы за отопление также делятся на 12 частей) каждый месяц в первых числах оплачиваемого месяца. По результатам года делается перерасчёт.

В случае, если собственник квартиры задолжал за 2 и более месяца, то суд обяжет его оплатить за весь год авансом. В Беларуси граждане, собственники квартир, делают платежи до 25-го числа месяца, следующего за расчётным, и только по фактическим затратам. Для их (граждан) удобства работают тысячи бухгалтеров, эти самые фактические расходы высчитывающие. В Германии бухгалтеров нет совсем – все расчёты для собственников квартир, по результатам года, делают управляющие. Т.н. «жировок» тоже нет – ежемесячная сумма определена в финплане, р/с известен, платежи с карточек списываются как правило автоматически банком по поручению собственника.

Общие собрания в совместных домовладениях Германии организуют и проводят управляющие, причём их этому специально обучают. Управляющий ведёт общее собрание (никаких председателей собраний не выбирают), и имеет право прерывать выступления членов совместного домовладения и удалять их из зала. Миф о том, что в Германии «собственники сознательные и на все собрания ходят», не более чем миф. Так же как и в Беларуси, в каждом совместном домовладении есть около половины «спящих», как их называют немцы, которые никогда не участвуют в собраниях. Поэтому кворум в 50% иногда удаётся собрать, иногда нет. Но – если кворума нет, через 20 минут управляющий назначает новое собрание, где кворум 2 и более собственника. Не хочешь – не ходи, но решение такого собрания, принятое например тремя собственниками, обязан выполнять.

Или ещё пример – спутниковые тарелки на фасадах зданий совместных домовладений в Германии устанавливать нельзя, и их там действительно нет. Нельзя – потому что фасад не является индивидуальной собственностью (согласно «Декларации о разделении общей собственности», которую все обязуются выполнять при покупке квартиры). И немцы это очень хорошо понимают. В Беларуси демократично разрешено устанавливать, если согласовать, и на всех МЖД они есть.

Можно приводить много различий, но и вышеописанного достаточно для вывода – если бы белорусские депутаты действительно сделали «кальку с немецкого», то нашему обществу это бы, мягко говоря, очень не понравилось. Потому что, не взирая на многочисленные жалобы, наши граждане (собственники квартир), в отличие от немецких, в большинстве своём пребывают в очень комфортных юридических условиях. В Германии собственник обязан, а в Беларуси собственнику обязаны. Разница существенная, не правда ли?

2.5. Анализ ситуации в становлении рынка управления жильём.

Вернер Меркель, сентябрь 2013

Уважаемые дамы и господа, положение сегодня не стало более простым по сравнению с ситуацией три года назад!



Тогда нашей отправной точкой был тот факт, что следовало бы создать управляющие компании, которые, действуя в рамках государственного законодательного регулирования, оказывали бы услуги совместным домовладениям либо иным субъектам хозяйствования, включая частные организации.

Сегодня мы вынуждены констатировать, что мы далеки от того дня, когда данные формы управления недвижимостью воплотятся в жизнь на пользу собственникам жилья и государству.

Что произошло?

Основой любого свободного предпринимательства являются рамочные условия, созданные государством! Сюда, в особенности, относятся также дополнительные иные необходимые рамочные условия на рынке жилищного хозяйства. Такие условия должны найти своё отражение в жилищном кодексе.

Мы принимали серьезное участие в работе над этим кодексом, и попытались повлиять на формирование законов, от чего, в конечном счете, выиграли бы как гражданское общество, так и государство.

Мы, МАМН, сумели повлиять лишь на немногочисленные аспекты законодательства, инициировав внесение в них некоторых изменений.

Какие именно рамочные условия необходимы? Такие, которые могли бы создать для собственников правила и стандарты, в пределах которых они могли бы свободно следовать многолетнему западному опыту, а также опыту других государств постсоветского пространства в сфере жилищного хозяйства. Данный опыт позволит создать надежную систему, вызывающую доверие граждан.

Жилищный кодекс, учитывающий существующие реалии. Рамочные условия, которые могли бы создать свободную конкуренцию управляющих компаний.

Таким образом, могла бы быть создана свободная конкуренция, которая через регулирование спроса и предложения, могла бы помимо государственных коммунальных служб поспособствовать развитию в данной сфере.

Доверие, доверие и ещё раз доверие в надёжность работы управляющего, организация поставок энергии, создание рамочных условий, а также внедрение государственными структурами в общественное сознание идеи о том, что *каждый сам отвечает за своё потребление и должен оплачивать потребленный ресурс*. Поддержку получают только по-настоящему нуждающиеся, при наличии соответствующих доказательств.

Необходимо оставить в прошлом мысли о том, что государство должно обо всём заботиться, иначе не возникнет и не окрепнет взаимосвязь между собственностью и собственником жилья, использующим эту собственность.

Необходимо создать рамочные условия для развития системы поддержки нуждающихся, вместо того чтобы субсидировать всех подряд без анализа реальной нужды и потребности. Принцип равенства не создает персональной ответственности ни по отношению к собственности, ни по отношению к пользованию ею, не говоря уже о бережном обращении с ресурсами.

Сами субсидии должны выдаваться только после проведения соответствующего анализа, и их применение должно быть затем проконтролировано. Необходимо удостовериться, что средства были потрачены целесообразно, а не бессмысленно израсходованы, не достигнув цели.

Необходимо создать рамочные условия в законодательстве о съёмном жилье, благодаря которому возникнет одинаковый для всех и надёжный рынок жилья, который предоставит всем гражданам правовую защиту в виде единых предпосылок, зафиксированных в арендных договорах, ценовой политике в сфере арендного жилья, а также в соответствующей сфере процессуального законодательства.

Мы должны осознать, что белорусский рынок жилья в этом отношении ожидают изменения, поскольку продолжается тенденция переселения из сел в города. Таким образом, в провинции изменится социальная картина по причине старения населения, и, с другой стороны, мощная миграция в столицу приведет к дальнейшему обострению существующей ситуации в жилищном хозяйстве.

Одно лишь строительство жилья само по себе, которое процветает в столице повсеместно, не является единственным решением проблемы, так как необходимо также позаботиться о том, чтобы управление вновь построенными зданиями осуществлялось эффективно, прозрачно, и вызывало доверие.

Делать ставку только на рынок жилья, находящегося в собственности, было бы слишком недальновидно.

Функционирующий рынок арендного жилья необходим в качестве стартовой площадки для молодых людей и лиц с низким доходом, а также для тех, кто вообще не хочет обладать собственностью.

Для них должен быть создан рынок арендного жилья, который, как указано выше, станет надёжным и безопасным, благодаря соответствующим рамочным условиям и стандартам.

В том случае, если единственным средством управления жилой собственностью совместных домовладений будут являться государственные коммунальные службы, то управление будет характеризоваться низкой эффективностью, плохой результативностью и недостаточным доверием, и в долгосрочной перспективе такая модель не выживет.

Единственным выходом для государственных коммунальных служб могло бы быть усвоение более совершенных технологий управления, которые позволили бы предложить как собственникам, так и арендующим жильё дружелюбный сервис.

Если рассмотреть вопрос более точно, то если государственные органы не предоставят шанса частному рынку, то МАМН охотно внесет свой вклад в совершенствование существующих систем управления. В конечном счёте, мы придерживаемся мнения, что, по меньшей мере, сосуществование частного и государственного управления пойдёт на пользу потребителям услуг, благодаря наличию свободной конкуренции.

Конечно же, эти меры достигнут успеха лишь в том случае, если названные рамочные условия и стандарты найдут отражение в законодательстве и приведут к созданию единого кодекса в сфере арендного жилья.

Теперь снова существует надежда, что мы можем достигнуть прогресса, поскольку была образована рабочая группа Постоянного комитета по жилищной политике и строительству в Палате Представителей Национального собрания Республики Беларусь и Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН). Цель рабочей группы - подготовка предложений по формированию законодательного регулирования совместной собственности и совместных домовладений, а также отношений в сфере арендного жилья в Республике Беларусь. Главный акцент деятельности рабочей группы будет сделан на совершенствовании жилищного кодекса и на создании необходимых структур для молодого рынка арендного жилья.

По-прежнему самым лучшим способом наладить эффективное управление недвижимостью заключается в том, чтобы передать это управление в частные руки.

Поэтому внимание лиц, принимающих решение, непременно должно быть нацелено на данный вопрос. Что, к примеру, удалось в Узбекистане, путем отмены государственных структур управления уже в 2002-м году.

Однако мы придерживаемся мнения, что можно достичь изменения мышления государственных коммунальных служб, в том случае, если в их работе появится коммерческий интерес. Это позволит создать предпосылки для возникновения прозрачного управления, основанного на доверии.

В конечном счете, всё зависит от рамочных условий, которые должны быть созданы, и мы готовы в ходе политического диалога общими усилиями разработать эти условия.

Устав совместного домовладения, регулирующий жизнь данного домовладения, настолько же важен, как и законодательные нормы, в рамках которых функционирует рынок жилой собственности.

Создание рамочных условий для профессиональной подготовки специалистов в сфере коммерческой деятельности на рынке жилья с ясными стандартами оказания услуг стало бы неоценимым преимуществом, которое в будущем позволило бы снабжать рынок подготовленными специалистами для достижения поставленной цели.

Если государство признает, что оно, в конечном счете, получит выгоду от функционального эффективного и пользующегося доверием независимого управления, то ничто не сможет помешать готовности изменять существующую систему.

Мы, МАМН, являясь квалифицированным партнером по диалогу, охотно готовы оказать своё содействие в вопросах целенаправленного внедрения как западноевропейских технологий, так и опыта восточноевропейских стран, с тем чтобы предпринимаемые шаги могли принести всеобщую пользу, учитывая существующую специфику страны.

2.6. Приветственное слово на III Международной конференции в Минске.

Вернер Меркель, октябрь 2013

Уважаемые дамы и господа, позвольте в третий раз сердечно поприветствовать Вас в качестве председателя правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН).

Меня особенно радует возможность поприветствовать наших высоких гостей: представителя Постоянного Комитета по жилищной политике и строительству Парламента Республики Беларусь; постоянного представителя руководителя Посольства Федеративной Республики Германия г-на доктора Хольгера Рапиора; атташе по экономическим вопросам Посольства Эстонской Республики г-на Отт Лайдо; управляющего немецко-белорусским экономическим клубом г-на доктора Клауса Байера; министра жилищного и коммунального хозяйства г-на А. В. Шорца, представленного своим заместителем г-ном Трубило.



Сегодняшняя тема посвящена вопросу, который занимает всех, причем уже продолжительное время. В течение многих лет мы пытаемся поделиться западным опытом со странами с переходной экономикой. Результат этих усилий весьма неодинаков в разных государствах.

В этих странах до сих пор существует слишком много регламентирования и слишком много государственного управления. Однако существуют также государства из бывшего СССР, где частное управление предписывается в качестве единственной допустимой формы управления недвижимостью, например Узбекистан.

Как уже констатировалось в прошлом году в моей речи, из-за недостаточной подготовки, предшествовавшей передаче жилья в собственность гражданам постсоветских государств, произошедшей примерно двадцать лет назад, а также учитывая недостаточное экономическое благополучие собственников, не позволявшее им, в частности, осуществлять инвестиции в свою собственность, возникло ощущение того, что товарищества собственников жилья (ТСЖ) иногда носят принудительный характер. Граждане сами этой формой управления не интересуются.

Однако мы не станем здесь перелгать всю ответственность за эти процессы только на представителей политической элиты. Следует также критически отнестись к той позиции, которую сегодня занимает гражданское общество.

Если, как уже было сказано, отсутствие подготовки реформы сказалось на вновь появившихся собственниках жилья, то сейчас следует без сомнений констатировать, что дальнейшее развитие восприятия собственности не сделало никакого прогресса.

Становится очевидным, что понимание собственности не может относиться только к той квартире, которую использует собственник. Это понимание должно включать в себя также и ответственность за общую собственность.

Напротив, патерналистская позиция гражданского общества, то есть убежденность, что государство должно заботиться о сохранности недвижимости и об управлении ею, до сих пор продолжает играть значительную роль, негативно сказываясь на развитии личной ответственности.

К этому следует добавить, что, конечно же, со стороны государства проводится недостаточно просветительской работы. Необходимо создавать структуры самоуправления, которые позволят обеспечить разумное и экономное расходование ресурсов.

Пока в сознании гражданского общества не произойдёт смена парадигмы мышления в направлении экономного обращения с ресурсами, будет отсутствовать и желание проводить энергетическую санацию.

Следует упомянуть личную ответственность за управление собственностью, которая должна подкрепляться такими мерами как:

- создание профессии управляющего недвижимостью;
- допуск частных управляющих к недвижимой собственности;
- консультация и поддержка в вопросах необходимой энергетической санации и квалифицированного анализа здания;
- создание ясных, понятных и надежных законодательных правил;
- предписания, касающиеся технического оснащения и оплаты за энергию, соответствующей потребленным объёмам.

Я по-прежнему замечая во время проведения семинаров, в особенности в Беларуси и Казахстане, значительное количество недовольства и пассивности, которые, на мой взгляд, контрпродуктивны. Они создают скорее разлад и как результат в долгосрочной перспективе ситуация не меняется.

Следующая тема – зарождающийся сегодня рынок арендного жилья, в котором, как мне кажется, повторяются ошибки 90-х годов.

Недостаточный опыт работы на рынке арендного жилья и связанная с этим необходимость создавать законодательные правила, такие как единый договор аренды и т. д. станут, по-видимому, объектом внимания лишь тогда, когда жильцы уже въедут в арендное жильё и проблемы станут явными.

Именно этой теме будет посвящен IV Международный конгресс, проводимый в следующем году.

По-прежнему актуальной остается цель создания основополагающего надежного законодательства, которое позволит осуществлять коллективное управление и судебную деятельность.

Должно быть разработано и осуществлено ясное разделение правовой и хозяйственной ответственности в вопросах коллективного сосуществования в жилых домах, являющихся общей собственностью.

Следует начать подготовку персонала по управлению жилой недвижимостью и допустить их к работе в роли независимых управляющих. Необходимо уйти от засилья коммунального управления. Нужно добиться большей прозрачности в вопросах начисления дополнительных расходов, связанных с жильём, например расходов по эксплуатации и потреблению.

Поддержка собственников в вопросах углубления понимания таких понятий, как собственность, а также в вопросах обращения и использования общей собственности и ответственности за неё, а также касательно экономного расходования энергии.

МАМН по-прежнему стремится внести свой вклад в улучшение ситуации в постсоветских странах посредством передачи существующего опыта, чтобы получать выигрыш в общем обмене опытом между отдельными странами.

Я желаю мероприятию успешной работы!



3. Материалы, переданные МАМН для рабочей группы Постоянной комиссии Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь по жилищной политике и строительству и Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН) для подготовки предложений по совершенствованию законодательного регулирования отношений в сферах управления общим имуществом совместного домовладения и найма жилых помещений коммерческого использования в Республике Беларусь.

3.1. Правовые предпосылки возникновения собственности на жильё и менеджмента недвижимости в Германии. Автор – Вернер Меркель

Управление многоквартирными домами, где каждая квартира имеет одного владельца, регулируется на законодательном уровне. Уже в самой конституции указано, что наличие собственности предполагает наличие обязанностей!

Исходным пунктом является положение о том, что до возведения здания оно уже делится на отдельные квартиры, что подтверждается во всех документах.

Это просматривается в поземельной книге, в соответствующем разделе, в первой главе, где речь идёт о всём участке и о доле каждого собственника в общем имуществе. Кроме этого фиксируется также обременение имущества обязательствами, такими как право на проход, проезд, провод коммуникаций, а также в отдельном разделе поземельной книги фиксируются обязательства частной собственности, такие как передача кредиторам недвижимого имущества в качестве залога.

Под частной собственностью понимается площадь, которая в плане здания указана как отдельная квартира. Это также закреплено в Соглашении о разделении ответственности, которое тоже относится к актам поземельной книги.

В данном документе разделяются понятия частной и совместной собственности. Кроме того, если недостаточно тех норм, которые прописаны в законе или в уставе совместного домовладения, то в данном документе регулируются также следующее: необходимость взаимодействия в целях сохранения здания, проведение собраний собственников, страховка здания, расчет оплаты услуг за обслуживание здания, форма расчёта и коэффициенты разделения платежей, а также права и обязанности, помимо предусмотренных законом.

Лишь теперь, после того как соответствующие органы перепроверили и согласовали данные планы, соглашение о разделении ответственности и устав совместного домовладения, а также после того, как данные документы были на постоянный срок причислены к актам поземельной книги, выдаётся разрешение на строительство и квартиры могут быть проданы.

Законодательное регулирование восходит к закону о собственности на жильё, который регулирует создание совместного домовладения, а также способы управления недвижимостью. Закон предусматривает права и обязанности, как собственника, так и управляющего.

Первый управляющий, как правило, определяется застройщиком, однако срок его контракта не может превышать три года. В данном случае закон защищает интересы собственников. Гарантийный срок, в течение которого могут быть поданы жалобы на качество строительных работ, составляет пять лет. Для того, чтобы выбранный застройщиком управляющий, в случае своего долгосрочного контракта, не пренебрег возможностью подачи такой жалобы, действуя в интересах застройщика, собственники должны иметь возможность при необходимости выбрать на свободных выборах иного управляющего, однако теперь только на срок в пять лет.

Неограниченно частые перевыборы управляющего, тем не менее, допускаются. Как правило, с управляющим заключается письменный договор, регулирующий особые условия, не предусмотренные законом. Однако заключение подобного договора не является необходимым.

На первом собрании собственников избирается также предусмотренный законом управляющий совет, в который могут входить только собственники данного жилого объекта и который должен состоять как минимум из трёх человек. Срок его работы определяется свободным решением собрания собственников. Его основная задача заключается в ежегодной перепроверке финансового отчета управляющего, а также, при желании, в поддержке управляющего в его деятельности, однако без права принимать участие в принятии решений.

В рамках Закона о собственности на жильё и Соглашения о разделении ответственности, а также в рамках устава совместного домовладения право на принятие решения имеет только одно лицо, и это управляющий.

Его решения могут быть отменены или изменены только через большинство голосов собственников на общем собрании, либо через суд, если в него обратились собственники.

Управляющий, как правило, не реже чем один раз в год приглашает собственников на общее собрание, указывая в приглашении день, время, место встречи, а также предмет повестки дня. В приглашении содержится также отчет управляющего и управляющего совета, а также составленный управляющим финансовый расчёт оплаты расходов за весь дом и за отдельные квартиры, согласно соглашению о разделении ответственности. Прилагаются также проекты решений по проведению ремонта или по принятию иных требуемых мер.

Собрание считается правомочным, если присутствуют 50,1% внесенных в поземельную книгу собственников. Они могут присутствовать как непосредственно, так и передав кому-либо доверенность, формуляр которой прилагается к приглашению. Данная доверенность может как содержать конкретные указания, так и не содержать их.

Если собрание не является правомочным, то предусматривается организация нового собрания в течение срока, указанного в законе или в Соглашении о разделении ответственности. Повестка дня нового собрания должна оставаться прежней. Повторное собрание будет правомочным вне зависимости от количества явившихся собственников.

На собрании у каждой квартиры есть один голос. Размер голоса зависит от факта наличия в собственности квартиры, либо с учетом размера квартиры. Вторая система называется долевой собственностью, и этот принцип устанавливается уже на стадии разделения объекта в Соглашении о разделении ответственности. Решения принимаются, как правило, простым большинством присутствующих собственников, имеющих право голоса. В особых случаях предписывается наличие квалифицированного большинства.

Участие в собраниях разрешено всем собственникам, указанным в поземельной книге, однако если у квартиры есть несколько собственников, то право голоса и выступления есть лишь у одного из них. Об этом необходимо соответствующим образом уведомить управляющего.

Управляющий должен вести протокол заседания, который должен навсегда сохраняться и содержать подписи как управляющего, который, как правило, проводит собрание, так и членов управляющего совета.

Все решения собрания, если они не противоречат закону, должны незамедлительно исполняться управляющим, вне зависимости от того, оспаривает ли кто-либо из собственников данные решения в суде. Срок подачи в суд жалобы составляет один месяц после дня проведения собрания.

Если управляющий не выполняет своих обязательств, то он может быть путем выборов снят со своей должности и по необходимости принужден к возмещению ущерба, если таковой возник.

Поэтому рекомендуется, чтобы как управляющий, так и совместное домовладение были достаточным образом застрахованы от различных рисков. Для этого необходимо заключить договор о соответствующем страховании профессиональной ответственности и имущества.

Изменение Соглашения о разделении ответственности и конструкции здания может произойти только при наличии голосов всех собственников, занесенных в поземельную книгу. Такое изменение должно быть нотариально засвидетельствовано и приложено к актам поземельной книги. Это касается, прежде всего, архитектурных изменений совместной собственности, которые существенно изменят изначальное состояние здания, а также изменений частной собственности, если они затронут других собственников.

Управляющий – это свободный независимый коммерсант, который, давая рекламу, стремится быть нанятым совместным домовладением. В некоторых случаях совместное домовладение само ищет управляющего, основываясь на рекомендациях. За каждую квартиру в домовладении управляющий получает ежемесячную оплату своих услуг. Размер этой суммы определяется совместным домовладением. Возможны и дополнительные виды оплаты труда управляющего, однако для них необходимо наличие соответствующей договоренности.

Являясь менеджером, управляющий отвечает за коммерческое руководство совместным домовладением, которое заключается в контроле за работой нанятых мастеров, поставщиков услуг и хаусмастера, (старший дворник, отвечающий за мелкий ремонт). В обязанности управляющего входит также контроль над соблюдением правил внутреннего распорядка.

Даже без решения собрания управляющий в любое время имеет полномочия на проведение срочного ремонта и на принятие срочных мер, которые необходимы для защиты от рисков, связанных с объектом недвижимости, и которые не могут быть отсрочены до следующего общего собрания.

Как правило, управляющий пытается согласовывать свою работу с управляющим советом, однако он не обязан этого делать. Управляющий самостоятельно не выполняет никаких ремесленных работ! Хаусмастер это либо лицо, нанятое совместным домовладением, либо третье лицо, оказывающее услуги. Управляющий не должен выполнять никаких работ на тех объектах, которыми он управляет, поскольку в этом случае будет отсутствовать необходимый контроль качества проводимых работ. То же самое касается и тех случаев, когда выполнение работ поручается собственникам.

В функции управляющего входит осуществление правовых процедур в отношении неплательщиков. Отдельные детали этого процесса регулируются законом. Конечной стадией может быть решение о принудительном изъятии квартиры у собственника или о продаже квартиры на аукционе кредитором.

Управляющий является представителем совместного домовладения, представляя его интересы в различных структурах во всех вопросах. Управляющий имеет право, в соответствии с достигнутым в договоре соглашением, привлекать по согласованию с собственниками и за их счёт экспертную помощь инженеров, юрисконсультов, и пр.

Подготовка и задачи управляющего:

Менеджер в сфере недвижимости.

Закон регулирует в области управления недвижимостью следующие сферы:

- Права и обязанности собственников жилья
- Выгоды, обязанности и расходы собственников
- Лишение права собственности на жильё
- Разделение управления
- Управление недвижимостью собственниками жилья
- Собрания собственников, их организация, проведение
- Ведение протокола
- Решения большинства
- Принятие управляющего на работу и его увольнение
- Задачи управляющего
- Экономический план и отчетность
- Управляющий совет

** Тут были перечислены только самые важные сферы.*

Задачи управляющего недвижимостью:

- Составление правил внутреннего распорядка и контроль над их соблюдением.
- Подготовка, проведение, и последующая работа с итогами собрания собственников.
- Реализация решений собственников, работа с претензиями в суде и за его пределами
- Сохранение совместной собственности, ремонт, создание денежных накоплений, необходимых для ремонта
- Заключение договоров страхования от пожара, а также страхования ответственности
- Составление хозяйственного плана и ежегодного счёта
- Управление деньгами и взыскание средств совместного домовладения
- Добиться принятия обязанности допущения внутри совместного домовладения
- Контроль над соблюдением сроков
- Принимать волеизъявления и корреспонденцию

В Германии подготовка специалиста в области **менеджмента недвижимости** включает в себя изучение следующих областей знания:

- Общий курс экономики (экономика и обществоведение)
- Экономика предприятия, с акцентом на жилищном хозяйстве
- Счетоводство (коммерческое управление и контроль, организация)

Типичные сферы работы управляющего затрагивают обычно не только управление зданием, но и:

- Ведение хозяйства на объекте недвижимости
- Управление жилой собственностью
- Приобретение и отчуждение земельных участков
- Строительство новых объектов, модернизация и санация
- Продажа объектов собственности и финансирование
- Консультации и помощь клиентам
- Маркетинг, посредничество, сдача жилья внаем, управление и продажа объектов и услуг.

3.2. Как обращаться с частной квартирой в рамках управления объединения собственников жилья, в случае развода семейной пары собственников или распада объединения собственников по другим причинам или в случае передачи квартиры в наследство? Автор – Вернер Меркель

При образовании объединения собственников жилья, созданная жилищная единица заносится в земельную книгу со значением будущего удельного веса в рамках объединения при голосовании и коэффициенте распределения расходов.

Вес голоса равняется доле коллективной собственности, что соответствует размеру квартиры в соотношении к другим квартирам. Это утверждено в уставе (декларация о разделении имущества) объединения собственников жилья.

Коэффициент для определения долей имущества (пример):

Значение весовости в целом

Весь объект = 1.000 долей коллективной собственности/ДКС

Общая жилая площадь объекта 2.500 кв. м x размер квартиры в кв. м

Соответственно получает квартира с площадью 55,00 кв. м 22 ДКС

Эти 22 ДКС являются одновременно долей голосов от 1000 ДКС (общая доля) и коэффициентом для распределения расходов.

Проведение собрания собственников правомочно в том случае, если минимум 50,1 % от всех ДКС лично присутствуют или представлены третьим лицом с доверенностью.

Для определения соотношения права голоса также применяется поголовный принцип, т.е. каждая квартира/жилищная единица составляет один голос (поголовный голос).

При распределении расходов, однако, применяется принцип ДКС.

Собственниками одной квартиры в рамках объединения собственников жилья могут быть отдельные лица, брачные пары, внебрачные сожительства, а также учреждения.

С самого начала собственники квартиры обладают в рамках объединений собственников жилья только одним голосом перед управлением объединения собственников жилья и должны в том случае, если квартира имеет больше чем одного собственника, определить авторизованное лицо. Это регулирует, кто из собственников квартиры является ответственным за платежи, уполномоченным лицом для принятия приглашений на собрания, отчетов, корреспонденции и т. д., что должно быть сообщено управляющему. Только это установленное лицо имеет право голоса на собраниях.

Таким образом, для управляющего урегулировано, что он имеет только одно контактное лицо для корреспонденции и платежей, независимо от его личной доли в соответствующей квартире. В какой форме это контактное лицо осуществляет платежи и участвует в собраниях не должно интересовать управляющего. В случае отсутствия полномочия по принятию корреспонденции и права на представление собственников квартиры, данная квартира лишается права голоса.

На основании этого, квартира, занесенная в земельную книгу с соответствующей долей общей собственности, устанавливается как неделимая. Следовательно, подача голоса может только осуществляться одним лицом и рассматриваться как единая воля. В таком случае, квартира является одной единицей, несмотря на то, сколько человек пользуются имуществом.

Таким образом, собственники, не смотря на их финансовое участие в соответствующей квартире, могут излагать свою волю только одним голосом в рамках собрания объединения собственников жилья. Долевое отношение перед объединением остается таким же.

Соответственно рекомендуется, определить одного уполномоченного, который будет участвовать на собраниях. Это позволит прозрачность для управляющего.

3.3. Правовые основы аренды жилья в Германии и их практическое применение.

Автор – Вернер Меркель

Законодательство в сфере арендного жилья

Законодательство в сфере арендного жилья охватывает ту часть арендного законодательства, которая регулирует отношения в жилом секторе. В Гражданском уложении данным правовым вопросам посвящены § 549 и последующие параграфы, в которых прописаны особые положения, отличающие вопросы аренды жилья от иных форм аренды.

Арендное жилье передается съемщику на кратковременный либо долгосрочный срок. Пользование жилым помещением происходит согласно общепринятым правилам и законодательным предписаниям. Арендное жилье может быть предоставлено в пользование как частными лицами и организациями, так и коммунальными учреждениями. Арендное жилье может располагаться как в обычном многоквартирном доме, так и в доме, состоящем только из арендных квартир.

При этом квартиры в арендном доме могут принадлежать одному собственнику – в этом случае речь идёт о так называемом «доходном доме». В случае, если все квартиры в многоквартирном доме имеют разных хозяев, такая форма собственности называется товариществом собственников жилья.

Квартира предлагается потенциальным съемщикам как через объявления в региональных или общенациональных газетах или через интернет, так и через специальные агентства недвижимости. В то время как эти варианты, за исключением услуг агентства, не предполагают никаких расходов, сдача квартиры внаём через агента недвижимости, напротив, влечет за собой оплату комиссионного сбора. Оплату должен производить заинтересованный в сделке при заключении договора аренды.

Договор об аренде жилья может заключаться как на определенный срок, так и бессрочно. Расторжение договора одной из сторон происходит в зависимости от срока действия договора. В случае заключения бессрочного договора договорные отношения могут быть расторгнуты только из-за нарушения договора одной из сторон, либо в случае, когда владелец нуждается в арендуемом жилье для собственного проживания.

Договор об аренде

Договор об аренде жилья является единым для всей территории ФРГ, соответствует законодательству и по этой причине является надежной основой для арендных отношений.

Договор фиксирует адрес и размеры квартиры, сдаваемой внаём, точное описание её обстановки, размер арендной платы, дополнительные расходы, расходы по эксплуатации жилья, размер залога и прочие дополнительные пункты соглашения.

Как правило, применяется разработанный ассоциацией собственников договор об аренде жилья. Он включает в себя действующие положения законов и учитывает судебную практику. Другие формы договора используются в том случае, если они не выходят за законодательные рамки.

В договор включаются стороны договора и количество лиц, пользующихся жилым помещением, а также описание жилья. Сюда относятся указание количества комнат с обстановкой и прочие особенности жилого помещения, такие как общая площадь и площадь отдельных помещений, не входящих в состав самой квартиры, например парковочное место автомобиля и подвальное помещение.

Ежемесячная арендная плата должна быть точно указана, как и требование предварительной оплаты сопутствующих расходов (квартирная плата). Сроки расторжения договора соответствуют законодательным предписаниям и учитывают права и обязанности сторон в отношении использования объекта аренды и в отношении дополнительных договоренностей.

Максимальный размер залога равен арендной плате за три месяца. Залог может выплачиваться частями и должен храниться на специальном банковском счету отдельно от средств собственника жилья. Проценты, начисляемые банком за хранение залога, полагаются съемщику жилья. Оплата жилого помещения осуществляется только безналичным путём.

Размер арендной платы

Размер арендной платы зависит от соотношения цены и предложения, а также от готовности съемщика жилья выплачивать ежемесячно определенную сумму.

Однако ростовщичество в сфере арендного жилья ограничено законодательно.

Договор разрешает повышение арендной платы лишь в узком диапазоне. Общее повышение арендной платы не может превышать 15% в течение трёх лет, и при этом необходимо учитывать средний уровень арендной платы. Средний уровень арендной платы подсчитывается во многих городах и крупных населенных пунктах сельского типа с целью получения ориентировочного представления об уровне арендной платы в зависимости от местоположения жилья, обстановки и пр.

При требовании о повышении арендной платы необходимо также представить доказательства повышения арендной платы в этом же доме.

Въезд

При въезде в арендную квартиру стороны совместно осматривают квартиру и составляют протокол. Прежде всего фиксируются показатели счетчиков, а также общее состояние жилья и его обстановки. Это необходимо для определения масштаба амортизации и ущерба при расторжении договора аренды. Издержки по амортизации и устранению ущерба несет съёмщик квартиры. Данные средства могут быть удержаны из денежного залога.

Спорные случаи

В случае возникновения споров между сторонами в общем случае решение принимает суд, причем в случае необходимости решение суда может быть обжаловано в судах высшей инстанции. Иск в более высокие инстанции зависит от размера оспариваемой суммы.

Причиной возникновения спорного случая могут послужить дефекты в объекте аренды, возникшие по вине обеих сторон, неоплата арендной платы, побочных расходов, залога и ежегодный остаток средств по оплате коммунальных услуг. Нарушение общественного порядка также может послужить причиной как жалобы, так и расторжения договора.

Нарушения договора и нецелевое использование квартиры, проживание большего числа людей, чем прописано в договоре, использование помещения для профессиональной деятельности, а также непристойное или агрессивное поведение в отношении собственника жилья и других жильцов, если сложившаяся ситуация представляет собой обременение либо угрозу жизни и здоровью, являются основанием для досрочного расторжения договора.

Часто основанием для спора является требование собственника жилья повысить арендную плату, когда владелец жилья периодически требует увеличить размер оплаты, а съёмщик жилья считает это необоснованным. Если жалоба собственника жилья с требованием о прекращении арендных отношений удовлетворена, а съёмщик жилья всё же не покидает помещение, то в суд подаётся прошение об освобождении помещения. В случае положительного решения суда съёмщик квартиры может быть выселен из квартиры принудительно.

Оплата сопутствующих расходов

Ежегодная оплата сопутствующих расходов является обязательной, если это согласовано в договоре и если речь не идёт об оплате сопутствующих расходов съёмщиком жилья.

В случае неоплаты данных расходов владельцем жилья, съёмщик имеет право сократить свои предварительные платежи либо и вовсе их прекратить до тех пор, пока собственник не произведет оплату сопутствующих расходов.

Согласно недавно принятым в Германии правовым предписаниям, если собственник жилья не осуществляет оплату за предыдущий год в течение следующего года, то собственник жилья лишается своего права на финансовые претензии и обязуется осуществлять предоплату суммы сопутствующих расходов.

Проведение текущего и капитального ремонта

Съёмщик жилья должен смириться с фактом проведения необходимых и своевременных ремонтных работ, если они проводятся в разумном масштабе и в том случае, если о них было предупреждено заранее. Факт проведения ремонтных работ не является основанием для того, чтобы уменьшить размер арендной платы, если ремонтные работы не выходят за определенные временные рамки и создаваемые неудобства не переходят определенных границ.

В общем случае собственник несет все расходы по ремонту. Данные расходы не могут превышать определенную процентную долю годовой арендной платы, если иное не оговорено в договоре.

Владелец имеет право осматривать объект недвижимости с целью его контроля не реже раза в год. Об осуществлении такого визита необходимо предупреждать заблаговременно и согласовывать его дату.

Съемщик жилья должен с пониманием относиться к необходимости такого посещения. Осмотр квартиры владельцем в отсутствие съемщика жилья или без его ведома не разрешается, кроме тех случаев, когда задержка представляет собой опасность.

Съемщик жилья не имеет права осуществлять изменения в объекте недвижимости. Такие изменения могут осуществляться только по договоренности с владельцем жилья при наличии его письменного согласия. Такое письменное согласие необходимо для урегулирования возможных споров, возникающих при проведении работ.

Обязательства собственника по поддержанию жилья в надлежащем состоянии

Съемщик жилья обязуется путём проведения косметических ремонтов поддерживать жильё в надлежащем состоянии и должен нести расходы при их неисполнении, если такие ремонтные работы должны производиться собственником жилья. Косметический ремонт должен проводиться согласно законодательным предписаниям.

Право на уменьшение размера арендной платы возникает при наличии дефектов в объекте недвижимости, которые приводят к ухудшению характеристик данного объекта недвижимости. Для каждого вида дефектов существует соответствующий каталог, составленный органами юстиции, которым следует руководствоваться обеим сторонам при определении размера уменьшения арендной платы.

Съемщик жилья обязуется бережно обходиться с жилой собственностью и не предпринимать никаких действий, выходящих за рамки обычного использования жилья. В случае возникновения ущерба съемщик обязуется возместить все расходы.

Передача жилья собственнику

При передаче жилья собственнику также осуществляется осмотр жилого помещения, при этом осуществляется сравнение с протоколом, составленным при въезде жильца. Совместно фиксируются показания счетчиков, а съемщик возвращает владельцу ключи. На этом фактически прекращаются отношения аренды.

Исключением являются неоплаченные счета по сопутствующим расходам, накопившиеся с момента последней оплаты до дня передачи жилья собственнику. В случае наличия неоплаченных счетов допускается удержание соответствующих сумм из денежного залога съемщика. В ином случае денежный залог возвращается съемщику жилья вместе с процентами.

Если средств денежного залога не хватает для того, чтобы покрыть расходы по задолженности за аренду жилья или за устранение возникшего ущерба, то съемщик обязуется оплатить все возникающие издержки.

МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ МЕНЕДЖМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ



ул. Минина, 23/2 – 313,
220014, г. Минск

Тел.: 375/296176276
mamn@gogo.by
www.jildom.com

Правление:

Вернер Меркель (*председатель*)
Брусникин Николай Юрьевич
Бернхард Шварц
Татьяна Хартенштайн
Кравчук Олег Геннадьевич
Мастюгин Леонид Иванович
Юрис Виджис
Черникова Надежда Станиславовна
Калёнов Геннадий Геннадьевич
(*исполнительный директор*)

Спасибо

за внимание!

www.jildom.com