

Support to emerging multi-level governance in Belarus:
Capacity building for sustainable housing
«Развитие потенциала устойчивости жилищного сектора –
содействие повышению эффективности управления на
различных уровнях в Республике Беларусь»



КОНЦЕПЦИЯ развития жилищных ассоциаций

Олег Кравчук, Председатель правления, Ассоциация товариществ собственников
«Витебская Альтернатива»

Геннадий Каленов, Исполнительный директор, Международная ассоциация менеджмента
недвижимости



Минск, январь 2014



Проект реализуется в рамках программы Европейской Комиссии «Объединения граждан и органы местного самоуправления: партнерство на благо развития» и частично финансируется Европейским Союзом. Данная концепция отражает позицию проекта, за ее содержание Европейский Союз ответственности не несет.

Содержание

1. Введение	3
2. Актуальность создания и развития жилищных ассоциаций	4
3. Роль, цели, задачи и принципы развития жилищных ассоциаций	5
3.1 Роль жилищной ассоциации	5
3.2 Цели жилищной ассоциации	5
3.3 Задачи жилищной ассоциации	5
3.4 Принципы деятельности жилищной ассоциации	6
4. Анализ существующей ситуации в области деятельности жилищных ассоциаций в Республике Беларусь	7
4.1 Правовые основы и проблематика	7
4.2 Общая характеристика действующих в Беларуси ассоциаций товариществ собственников и жилищно-строительных потребительских кооперативов	8
4.3 Общая характеристика действующих в Беларуси ассоциаций негосударственных эксплуатирующих организаций	9
4.4 Деятельность Международной ассоциации менеджмента недвижимости	10
5. Результаты SWOT-анализа деятельности жилищных ассоциаций	11
6. Рекомендации	12
7. Список литературы	13

1. ВВЕДЕНИЕ

Учреждение и развитие жилищных ассоциаций – один из важных принципов для развития многоуровневого управления в жилищном секторе. Учитывая европейскую практику, где наиболее сильны именно ассоциации квартиросъемщиков и ассоциации управляющих, можно сделать вывод о важности и своевременности подготовки концепции развития жилищных ассоциаций в Республике Беларусь. Сегодня в обществе отсутствует понимание роли жилищных ассоциаций, из значения для налаживания диалога с исполнительной и законодательной властью с целью достижения консенсуса и обоснованных решений, например, в области управления и аренды жилых зданий.

В рамках проекта *«Развитие потенциала устойчивости жилищного сектора – содействие повышению эффективности управления на различных уровнях в Республике Беларусь»* подготовлен анализ существующей ситуации для работы ассоциаций в жилищной сфере (законодательные аспекты, практика законоприменения). В документе также кратко описаны актуальность создания жилищных ассоциаций, их роль и задачи, принципы их деятельности.

Подготовленная концепция позволит сформировать общее представление о работе жилищных ассоциаций в Республике Беларусь.

Документ будет полезен как профессионалам, так и представителям общественности, заинтересованным в участии в области управления жилищным хозяйством.

Авторы выражают благодарность кандидату экономических наук – Сивогракову Олегу, за комментарии и предложения по улучшению структуры и содержания издания.

2. Актуальность создания и развития жилищных ассоциаций

Как показывает мировая практика, именно посредством создания Ассоциаций в различных сферах, европейские и многие другие развитые страны регулируют рыночные отношения. Устойчивое развитие организаций идет только при наличии возможностей постоянного обмена опытом и информацией, а также доступа к современным технологиям. Зачастую ассоциациям передаются отдельные функции в целях оптимизации деятельности группы субъектов.

Не является исключением и жилищная сфера. На стадии реформирования жилищно-коммунальной отрасли Республики Беларусь создание и дальнейшее развитие жилищных ассоциаций может сыграть одну из ключевых ролей при переходе от преобладающего государственного участия в процессах эксплуатации и ремонта жилой недвижимости и административных методов управления жилищно-коммунальным хозяйством к профессиональному управлению и эксплуатации жилищного фонда на конкурсной основе. Жилищная ассоциация это как раз тот вариант, когда каждый участник трехсторонних жилищных отношений (квартиросъемщики, товарищества собственников, органы власти) получает свою выгоду. Для квартиросъемщиков - это возможность получения компетентных ответов на интересующие вопросы и юридическая поддержка, а главное - возможность через национальные ассоциации защищать свои интересы путём изменения и совершенствования законодательства. Для товариществ собственников, это возможность получения юридической поддержки и оптимизации расходов (на местном уровне), а также изменение рамочных условий деятельности на национальном уровне. Для органов власти, ассоциации в жилищной сфере - это платформа для диалога с целью изменения законодательства в интересах всего населения.

Под **жилищными ассоциациями** понимаются ассоциации товариществ собственников, ЖСПК (жилищно-строительных потребительских кооперативов), управляющих и сервисных компаний, общественных объединений (например, квартиросъемщиков). Ассоциация - это добровольное объединение юридических лиц с целью взаимного сотрудничества. Ассоциации — объединения, основанные на членстве. Члены ассоциации, при этом, сохраняют свою юридическую самостоятельность. Ассоциации организуются для выполнения совместных действий, взаимопомощи, совместного решения научно-технических, коммерческих, социальных, производственных и экономических задач, представляющих интерес для группы субъектов. Отдельная и наиболее важная роль ассоциаций – ведение диалога с органами власти с целью совершенствования жилищного законодательства.

Ассоциации позволяют своим членам выстраивать взаимодействие с государственными органами, через прямые и личные взаимоотношения с «первыми лицами», что фактически невозможно сделать небольшой организации, тем более осуществлять такое взаимодействие «на равных». Объединившись в ассоциации, у субъектов появляются инструменты, для того, чтобы отстаивать свои коллективные позиции. Объединения в ассоциации дает возможность вхождения в профильные консультативно-совещательные органы, посредством которых у участников появляются рычаги для изменения законодательства.

Взаимодействие различных ассоциаций между собой на горизонтальных уровнях позволяет вырабатывать стратегию по совершенствованию жилищного законодательства. Тем самым достигается баланс и создаются предпосылки для разностороннего подхода к разрешению существующих вопросов, что в свою очередь позволяет жилищной сфере развиваться в соответствии с принципами устойчивого развития.

В практической плоскости, развитие жилищных ассоциаций позволит ускорить процессы реформирования жилищно-коммунальной сферы, определенные Концепцией развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года (Постановление Совета Министров Республики Беларусь №943 от 14.07.2003г.) и Программой развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года (Постановление Совета Министров Республики Беларусь №97 от 08.02.2013г.).

3. Роль, цели, задачи и принципы развития жилищных ассоциаций

3.1 Роль жилищной ассоциации

Роль жилищной ассоциации – содействие надежному, безопасному, эффективному и качественному управлению жилой недвижимостью и предоставлению жилищно-коммунальных услуг, а также отстаивание интересов своих членов в диалоге с органами власти. Эффективное управление в жилищно-коммунальном хозяйстве будет способствовать развитию данной сферы экономики, снижению нагрузки на бюджет и предприятий реального сектора экономики вследствие уменьшения и прекращения перекрёстного субсидирования. Из чего в совокупности следует ожидать повышение уровня комфорта жилья, улучшение психологического здоровья гражданина и его семьи. Комфортные семейные отношения ведут к стабилизации обстановки в обществе в целом, следовательно, улучшается социальная, демографическая и политическая обстановка.

3.2 Цели жилищной ассоциации

Жилищная ассоциация образуется в целях:

- содействия развитию жилищного самоуправления;
- взаимодействия с органами государственной власти для содействия более профессиональному решению жилищно-коммунальных проблем (мониторинг законодательства и практики применения);
- содействия формированию положительного климата в жилищной сфере, культуры проживания, комфортного быта и удобных жилищных условий собственников и нанимателей жилой недвижимости;
- информационного, методического и правового консультирование своих членов;
- организации обучения и повышения профессионального уровня членов ассоциации;
- содействия реализации правовых, организационных, научных, технических и экономических мероприятий, направленных на эффективное внедрение и использование энергосберегающих и энергоэффективных технологий и материалов в жилищной сфере;
- оптимизации расходов и повышения эффективности управления жилыми домами;
- участия в международных проектах для обмена опытом и получения передового ноу-хау.

3.3 Задачи жилищной ассоциации

Для достижения поставленных целей необходимо решить такие ключевые задачи как:

- сотрудничество с органами государственной власти и органами местного самоуправления в области жилищно-коммунального хозяйства;
- подготовка рекомендаций / предложений по вопросам жилищно-коммунального хозяйства;
- выработка эффективной системы взаимодействия между ассоциациями для координации их деятельности в диалоге с местными органами власти;
- определение экономической, социальной и научно-технической политики ассоциации на принципах устойчивого развития;
- привлечение достаточного количества членов для признания органами власти ассоциации как компетентного партнёра в диалоге;
- участие в разработке региональных и национальных программ в сфере деятельности ассоциации;
- установление контактов с образовательными учреждениями для подготовки, переподготовки кадров и повышения их квалификации, участия в научной деятельности;
- оказание информационной, методологической и консультационной помощи членам Ассоциации по правовым, финансовым, экономическим и другим вопросам;

- организация информационной компании в средствах массовой информации для привлечения внимания общества в целом к роли жилищных ассоциаций и положительном опыте работы таких ассоциаций;
- проведение конференций, образовательных семинаров и тренингов.

3.4. Принципы деятельности жилищной ассоциации

В процессе своей деятельности ассоциация должна придерживаться следующих пяти основных принципов:

Равноправие – ассоциация имеет равные отношения со всеми своими членами и не использует имеющиеся у нее преимущества с целью дискриминации отдельных субъектов, не выступает от их имени без соответствующих полномочий. Ассоциация самостоятельно представляет свою точку зрения или добровольно делегирует это право.

Прозрачность – ассоциация информирует все заинтересованные стороны о своей деятельности, предоставляет контактную информацию, обеспечивает механизмы по предоставлению, в случае запроса заинтересованных лиц краткую актуальную информацию о ее миссии, целях, задачах, структуре расходов и доходов и основной деятельности.

Партнерство – ассоциация открыта к диалогу и взаимодействию с заинтересованными сторонами, развивает сотрудничество и партнерские отношения в целях реализации общественных интересов.

Общественная полезность – ассоциация понимает общественную важность своей деятельности и привлекает внимание бизнеса, органов власти и граждан к проблемам управления и обслуживания многоквартирных жилых домов.

Ответственность – ассоциация ответственна, прежде всего, перед обществом и своими участниками. Ассоциация учитывает возможные последствия своей деятельности для граждан, организаций, общества в целом и окружающей среды. Ассоциация стремится к тому, чтобы ее действия или бездействие не приводили к негативным последствиям для партнерских организаций, информирует своих партнеров о возможных рисках совместной деятельности.

4 Анализ существующей ситуации в области деятельности жилищных ассоциаций в Республике Беларусь

4.1 Правовые основы и проблематика

В Республике Беларусь в соответствии с Жилищным кодексом, который вступил в силу 2 марта 2013 года, предусмотрены четыре вида управления совместным домовладением (глава 3, статья 13):

- непосредственно участниками совместного домовладения;
- организацией, управляющей общим имуществом;
- уполномоченным лицом;
- организацией застройщиков или товариществом собственников, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом.

Организации, управляющие общим имуществом совместного домовладения, можно подразделить на два вида (по форме собственности): государственные и частные управляющие компании, эксплуатирующие организации.

Таким образом, членами жилищных ассоциаций могут быть ТС и ЖСПК, действующие на принципах самоуправления. В отличие от них, государственные эксплуатирующие организации имеют двойное подчинение (местным органам власти и министерству ЖКХ) и являются монополистом.

Концепция развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года утвержденная Постановлением совета Министров № 943 от 14 июля 2003 года предусматривает переход на формирование договорных отношений и развитие конкурентной среды в сфере жилищно-коммунального обслуживания. В частности данным документом установлено к 2015 году довести долю жилищного фонда, обслуживаемого на конкурсной основе, до 100 процентов путем создания частных организаций с преобладающей формой управления многоквартирными жилыми домами – товариществами собственников.

Но при этом почти никакой помощи товариществам собственников и ЖСПК государство не оказывает. Единственным законным способом повлиять на ситуацию у ТС и ЖСПК есть возможность объединиться в ассоциации и через национальную координирующую ассоциацию начать диалог с органами власти.

Анализируя сферу жилищно-коммунального хозяйства в части управления и эксплуатации жилья в Республике Беларусь необходимо также понимать, что при существующей системе государственного регулирования тарифов представителям бизнеса, в подавляющем их числе, данная сфера не интересна, как с точки зрения получения краткосрочной, так и долгосрочной прибыли. Поэтому, целями присутствующих на рынке обслуживания жилой недвижимости немногочисленных коммерческих структур, как правило, является выживание или, в лучшем случае, захват рыночной ниши с надеждой, что когда-нибудь жизнь изменится к лучшему. Бизнес в сфере эксплуатации и обслуживания жилой недвижимости при имеющихся в Республике Беларусь условиях государственного субсидирования и возмещения юридическим лицам получаемых в ходе их деятельности убытков, более целесообразно отнести к теории государственного социального заказа, чем, собственно, к самому бизнесу. Целью объединения в ассоциации данной категории юридических лиц является создание рынка управления жильём в Республике Беларусь, и без компетентного диалога с органами законодательной власти подобная цель недостижима.

Управление уполномоченным лицом. Деятельность уполномоченного лица регулируется Положением "Об уполномоченном лице по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения", утвержденным постановлением Совета министров от 30.03.2005 №342. Уполномоченное лицо подотчетно и подконтрольно только местному исполнительному и распорядительному органу, и практика назначения в ТС и ЖСПК уполномоченных (физических лиц) расширяется. При этом граждане, назначаемые уполномоченными лицами, действуют как профессиональные управляющие, и могли бы создать общественные объединения профессиональных управляющих, которые затем могут

объединиться в национальную ассоциацию. Целью такой ассоциации может стать разработка и принятие профессионального кодекса управляющего и разработка стандартов деятельности управляющих для повышения статуса управляющего в обществе.

В Беларуси действуют более 1300 товариществ собственников и более 8000 ЖСПК. Сама возможность объединения товариществ собственников в ассоциации предусмотрена Жилищным кодексом и Гражданским кодексом. А вот объединение руководителей ТС и ЖСПК в общественные объединения в законодательных актах не упоминается, но в тоже время и не запрещено. В настоящее время в Беларуси зарегистрировано одно общественное объединение председателей товариществ собственников с общей численностью членов около 50 человек.

Определённый интерес представляют результаты опроса проводимого в течение нескольких лет на интернет странице Международной ассоциации менеджмента недвижимости www.jildom.com, в ходе которого посетителям страницы было предложено ответить на вопрос: Какие ассоциации в сфере ЖКХ необходимы в Беларуси? Ответы респондентов распределились следующим образом:

- Ассоциации товариществ собственников – 74,1%
- Ассоциации управляющих – 10,1%
- Ассоциации ЖСПК – 8,2%
- Собственников квартир – 3,4%
- Ассоциации квартиросъемщиков – 2,3%
- Никакие не нужны – 1,1%
- Предложили иные варианты – 0,8%.

Учитывая европейскую практику, где наиболее сильны именно ассоциации квартиросъемщиков и ассоциации управляющих, можно сделать вывод о важности и своевременности разработки данной концепции – в обществе отсутствует понимание роли жилищных ассоциаций, население видит в них только инструмент решения насущных экономических вопросов.

4.2 Общая характеристика действующих в Беларуси ассоциаций товариществ собственников и ЖСПК

В настоящее время в Беларуси зарегистрированы:

- Ассоциация собственников «Юность-Орша»;
- Ассоциация товариществ собственников «Полоцкая альтернатива»;
- Ассоциация товариществ собственников «Витебская альтернатива»;
- Ассоциация товариществ собственников «БелДом» г. Минск,

из числа которых практическую деятельность осуществляют только две ассоциации.

Трем из четырех указанных ассоциаций были делегированы права по организации эксплуатации общего имущества совместных домовладений, являющихся членами ассоциации. Этими же идеями руководствовались при регистрации Ассоциации товариществ собственников «Витебская альтернатива». Тем не менее, за пять лет ее деятельности данная ассоциация стала инициатором многих новаций в области управления жилой недвижимостью, то есть задачи ассоциации существенно возросли. Например, ассоциация выступила инициатором возникновения Общественного совета по содействию управлению совместными домовладениями при Управлении жилищно-коммунального хозяйства Витебского облисполкома. Позже совместно с данным советом на базе Витебского Государственного Технологического Университета были организованы курсы повышения квалификации управляющих совместными домовладениями. Данные курсы получили популярность в других городах, в том числе и за пределами Витебской области. Слушателями курсов стали управляющие из Витебска, Верхнедвинска, Полоцка, Могилева, Пинска, Бреста. Ассоциация тесно сотрудничает с органами местной власти, постоянно вносит предложения по совершенствованию законодательных актов, в частности по разделам нового Жилищного кодекса, относящимся к совместному домовладению. В 2010 году вместе с партнерами из Беларуси, России и Германии Ассоциация «Витебская альтернатива» инициировала создание Международной ассоциации менеджмента

недвижимости. Ассоциация постоянно проводит обучающие поездки, конференции, семинары и круглые столы на различные темы, привлекает в регион экспертов разного уровня, осуществляет иную деятельность в области развития жилищных отношений в регионе.

Немногочисленность ассоциаций ТС и ЖСПК в Беларуси можно объяснить:

- небольшим опытом политического диалога ассоциаций и органов власти в Беларуси в целом,
- определёнными настроениями населения, привыкшего решать проблемы через написание жалоб, а не адвокатированием своих интересов через объединения,
- единичными случаями освещения в СМИ успешного опыта работы жилищных ассоциаций в странах ЕС и странах бывшего Советского Союза. А такой опыт есть.

Так, например, Ассоциация квартирных товариществ Эстонии одновременно решает стратегические задачи (совершенствование законодательства, лоббирование интересов собственников квартир), экономические задачи (скидки на жилищно-коммунальные услуги для членов ассоциации через единый заказ, получение дешёвых кредитов на модернизацию домов), информационные задачи (выпуск журнала и газет, справочников, брошюр для членов ассоциации), а также профессиональные образовательные задачи (собственный Центр обучения членов правления квартирных товариществ, сертификация квартирных товариществ, конкурсы среди председателей квартирных товариществ).

4.3 Общая характеристика действующих в Беларуси ассоциаций негосударственных эксплуатирующих организаций

В настоящее время в Беларуси зарегистрированы:

- Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость АКОН (г. Минск);
- Ассоциация управляющих недвижимостью (г. Могилёв).

Данные ассоциации немногочисленны, состоят из 4-5 юридических лиц, работающих как инжиниринговые и клининговые компании. Всего в Беларуси в сфере эксплуатации жилфонда действует от 20 до 30 небольших частных организаций. Таким образом, для ведения данными ассоциациями с органами власти диалога о создании саморегулируемого рынка управления жильём необходимо объединяться с другими ассоциациями в национальную ассоциацию. В соответствии с последними изменениями в законодательстве, управление совместным домовладением частной управляющей организацией запрещено (Указ Президента Республики Беларусь № 461 от 09.10.2013).

4.4 Деятельность Международной ассоциации менеджмента недвижимости

Целью первых ассоциаций является объединение организаций, заинтересованных в создании рынка управления жильём, для ведения диалога с органами власти и создание рамочных условий для деятельности «классических» ассоциаций. Примером такой ассоциации является Международная ассоциация менеджмента недвижимости, состоящая из коммерческих, некоммерческих организаций и их объединений.

Международная ассоциация менеджмента недвижимости – некоммерческая организация, в которую входят юридические лица, имеющие отношение к управлению недвижимостью. Ассоциация создана в 2010г. Основной целью своей деятельности ассоциация ставит создание предпосылок для устойчивого развития системы управления жилым фондом в Республике Беларусь.

Учредителями ассоциации выступили Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», немецкая управляющая компания «VEGIS Immobilien», ассоциация ЖСК, ЖК и ТСЖ г. Санкт-Петербурга, Минское товарищество собственников «Очаг», товарищество собственников «Таулма» (г. Лида), ассоциация товариществ собственников «Витебская альтернатива», совместная белорусско-немецкая управляющая компания «Мозырская Альтернатива» и городское унитарное предприятие «Объединение ЖКХ» г. Жодино.

Деятельность Ассоциации направлена на содействие реформированию жилищно-коммунального хозяйства Беларуси и совершенствование методов и способов управления

жилищным фондом. Одним из направлений работы является распространение в Беларуси передового национального и международного опыта в сфере управления недвижимостью.

Задачи деятельности Международной ассоциации менеджмента недвижимости определены как:

- организация обмена информацией и опытом;
- развитие и формирование единой профессии управляющего и признание необходимости обучения для получения этой профессии;
- проведение мероприятий по повышению квалификации в соответствии с европейскими стандартами;
- консалтинговые услуги, экономическое, техническое и правовое консультирование для членов;
- поддержка менеджмента качества в управляющих организациях;
- разработка предложений о сотрудничестве и кооперации;
- координирование совместных проектов в области управления жилой собственностью, энергетической санации, образования и других направлений, отвечающих современным требованиям к управлению недвижимостью.

За время деятельности Ассоциации проведены три ежегодные международные конференции по различным тематикам, связанным с управлением жилфондом с участием экспертов Европы и Азии. Представители Международной ассоциации менеджмента недвижимости сотрудничают с Постоянной комиссией Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь по жилищной политике и строительству по вопросам арендного жилья и управления жильём. Ассоциация подписала Декларацию с Академией управления при Президенте Республики Беларусь о целесообразности и необходимости развития ресурснезависимого градостроительства в Республике Беларусь. Для членов Ассоциации и представителей заинтересованных сторон на постоянной основе проводятся обучающие семинары и тренинги. Информационно-коммуникационная платформа Ассоциации www.jildom.com служит для правовой поддержки в сфере управления жилой недвижимостью, используется как виртуальный консультационный центр для начинающих специалистов и профессионалов и содержит информацию всех семинаров и круглых столов, конференций, организованных Ассоциацией.

5. Результаты SWOT-анализа деятельности жилищных ассоциаций в Республике Беларусь

Одним из наиболее эффективных способов всесторонне проанализировать деятельность организации с учетом наличия внутренних факторов и влияния на нее различных внешних составляющих является проведение SWOT-анализа. Для составления SWOT-анализа деятельности жилищных ассоциаций был проанализирован опыт действующих в Беларуси ассоциаций и товариществ собственников из Витебска, Минска, Гродно. Анализ законодательства и практического применения позволил определить сильные и слабые стороны для создания жилищных ассоциаций. Кроме того, выделены угрозы и возможности деятельности жилищных ассоциаций. Результаты SWOT-анализа приведены в Таблице 1.

Таблица 1: Результаты SWOT-анализа деятельности жилищных ассоциаций в Республике Беларусь.

Сильные стороны	Слабые стороны
• Самостоятельность • Способность внедрять разрабатываемые проекты • Негосударственная организация - стиль работы небюрократический • Процент зарплаты работников в общем бюджете финансирования небольшой. Способность отслеживать и воспринимать инновации • Документирование всех аспектов работы • Площадка для обмена опытом и информацией • Ассоциация серьезно воспринимается органами власти в качестве партнера (в случае достаточного количества членов)	• Зависимость от величины и периодичности оплаты членских взносов в начале своего развития • Необходимость иметь юридический адрес (снимать офис) и нести расходы в связи с этим • Для получения прибыли необходимо регистрировать дочернюю коммерческую организацию
Возможности	Угрозы
• Использовать финансовые ресурсы национальных и международных проектов • Проводить программы обучения • Лоббировать интересов членов ассоциации путём участия в межведомственных и ведомственных рабочих группах • Участвовать в национальных международных союзах • Высказывать компетентное мнение в СМИ • Выпускать периодические публичные печатные издания и издания для членов ассоциации • Выступать оптовым покупателем услуг или товаров для своих членов	• Экономическая ситуация в общем и ее отражение на получении доходов (членских взносов) • Банкротство в связи со снижением количества членов • Зависимость от лояльности государственных органов

Анализируя мировой опыт стран с уже сложившимися рыночными отношениями в области управления и обслуживания жилья необходимо отметить, что, как правило, ассоциации не должны выполнять функции «объединённых эксплуатирующих организаций», а обязаны выполнять информационные, образовательные и лоббистские функции. Однако, в условиях жесткого государственного регулирования тарифов, на первом этапе создания и развития ассоциаций такая функция возможна.

И всё же роль жилищных ассоциаций – быть регулятором матричной системы управления жильём, и эта роль невыполнима при линейной системе управления. Поэтому на первом этапе создания рынка управления жильём неизбежно появление различных ассоциаций и союзов, не вписывающихся в общие правила деятельности. Целью первых ассоциаций является объединение всех имеющихся организаций, заинтересованных в создании рынка управления жильём, для ведения диалога с органами власти, и создание рамочных условий для деятельности «классических» ассоциаций. Примером такой ассоциации является Международная ассоциация менеджмента недвижимости, состоящая из коммерческих, некоммерческих организаций и их объединений (см. Главу 3.4).

6. Рекомендации

Очевидно, что появление жилищных ассоциаций поднимает отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства на новый качественный уровень, особенно, если это приобретает массовый характер. Поэтому, учитывая вышеизложенные предпосылки существования и деятельности ассоциаций в жилищной сфере, в целях развития действующих ассоциаций и стимулирования появления новых предполагаются следующие действия:

- Проведение обучающих мероприятий для существующих и появляющихся жилищных ассоциаций по вопросам их организационного развития, а также обучающие семинары для инициативных групп по созданию жилищных ассоциаций, которые смогут получить образец устава жилищной ассоциации и иной документации, а также в доступном виде узнают порядок действий по регистрации ассоциации;
- Внесение изменений в законодательство по вопросам предоставления жилищным ассоциациям, как некоммерческим организациям, налоговых льгот и преференций;
- Установление связей с общественными советами по работе с товариществами собственников, созданными при органах власти. Часто общественный совет, это ступенька к появлению ассоциации;
- Взаимодействие с бизнес-сообществами, например, в сфере страхования, управления отходами, клининга, энергетики и другими;
- Разработка и внедрение системы добровольной сертификации членов жилищных ассоциаций, что позволит с одной стороны поднять имидж жилищных ассоциаций, с другой стороны посредством внешнего аудита содействовать их устойчивой деятельности;
- Продолжить работу по информированию общественности о такой форме сотрудничества, как жилищные ассоциации;
- Организация обучающих поездок за пределы Республики Беларусь в целях изучения передового опыта других стран.

Международный опыт показывает, что ассоциации жилищного сектора имеют большое значение для распространения жилищно-хозяйственного ноу-хау и политических консультаций. Так, может быть увеличен профессионализм собственников жилья и других заинтересованных лиц в жилищном хозяйстве. Организовываясь в ассоциации между собой, а также совместная работа с правительством и другими государственными и общественными органами, могла бы помочь улучшить и распространить экономические и правовые рамочные условия в жилищном хозяйстве Республики Беларусь.

7. Список литературы

- Концепция развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года, утвержденная Постановлением Совета Министров Республики Беларусь №943 от 14.07.2003г.;
- Программа развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года, утвержденная Постановлением Совета Министров Республики Беларусь №97 от 08.02.2013г.;
- www.jildom.com - интернет страница Международной ассоциации менеджмента недвижимости;
- Жилищный кодекс Республики Беларусь №428-З, от 28.08.2012г.;
- Положение "Об уполномоченном лице по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения", утвержденное постановлением Совета министров от 30.03.2005 №342;
- Указ Президента Республики Беларусь №461, которым внесены изменения в Указ от 14 октября 2010 года №538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков».

Проект *«Развитие потенциала устойчивости жилищного сектора – содействие повышению эффективности управления на различных уровнях в Республике Беларусь»* направлен на укрепление потенциала белорусских негосударственных структур по разработке и реализации местных стратегий устойчивого развития в области энергоэффективности и жилищного хозяйства (www.jildom.com)

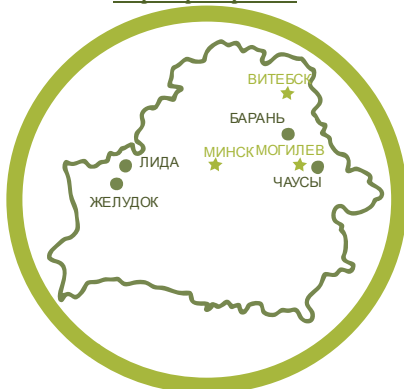
Основные задачи проекта

- повышение профессионализма, организационного и институционального потенциала негосударственных структур, занимающихся вопросами жилищного хозяйства и энергоэффективности;
- содействие участию белорусских граждан и их объединений в процессах принятия решений в сфере ЖКХ, а также диалогу и сотрудничеству между негосударственными структурами и местными органами власти
- способствование изменениям в государственной и местной политике относительно эффективного вовлечения объединений граждан в процессы принятия решений в жилищном секторе;
- усовершенствование принципов устойчивого развития в области экономического и технического (энергосберегающего) управления жилищным фондом;
- укрепление сотрудничества между немецкими и белорусскими негосударственными структурами в результате обмена опытом по вышеназванным темам

Мероприятия проекта

- анализ существующих институционально-правовых рамок условий в жилищно-коммунальном хозяйстве Республики Беларусь;
- разработка рекомендаций по усовершенствованию действующего законодательства в жилищно-коммунальной сфере Республики Беларусь;
- проведение консультаций с государственными структурами, семинаров и круглых столов для целевых групп, включающих представителей государственных и негосударственных структур;
- разработка и обсуждение местных стратегий устойчивого развития в области энергоэффективности и жилищного хозяйства для пилотных регионов: г. Барань, г. Лида, г. Чаусы, г.п. Желудок;
- разработка концепции развития ассоциаций в жилищном секторе;
- периодические публикации об управлении жилищным фондом, энергоэффективности и участии объединение граждан в местных стратегиях устойчивого развития (вкладыш к журналу «Живи как хозяин»;
- поддержка и реализация местных инициатив конкретных мероприятий в области энергоэффективности жилищного сектора.

Партнеры проекта



- ★ Другие партнеры проекта
 - Пилотные регионы проекта
- Международное ОО «Экопроект», Минск, Могилев

Ассоциация товариществ собственников
«Витебская альтернатива», Витебск

Товарищество собственников «Очаг», Минск

Товарищество собственников «Таулма», Лида

Бараньский горисполком

Чаусский районный исполнительный комитет

Желудокский поселковый совет

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе»
Берлин



Обучающая поездка в г. Берлин,
январь, 2013



Обучающий семинар, г. Барань,
март, 2013



Обучающий семинар, г. Барань,
март, 2013



Обучающий семинар, г. Лида,
май, 2013



Обучающий семинар, г. Лида,
май, 2013



Обучающий семинар, г. Минск,
май, 2013