

РЕКОМЕНДАЦИИ

по созданию и осуществлению деятельности общественных Советов

г. Минск, 31 декабря 2015

ПРЕАМБУЛА

1. Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАНН), обобщив мнение участников международных конференций и круглых столов МАНН в 2014-2015 годах в Республике Беларусь, выражает уверенность, что повышение ответственности собственников жилья и профессионализма управляющих является ключевым фактором устойчивого развития рынка управления жильём. Основой процесса управления совместными домовладениями являются - осведомленный, информированный собственник квартиры, профессиональный управляющий и их взаимное доверие.
2. При этом следует учесть опыт стран Европейского Союза. Собственники арендных (доходных) домов очень хорошо осознают свою ответственность. Арендный дом – это самый эффективный с точки зрения управления вид городского жилья. Например, собственники арендных домов первыми организуют, финансируют и осуществляют энергоэффективные мероприятия, связанные с модернизацией многоквартирных жилых домов (МЖД).
3. Жилищные кооперативы (некоммерческие организации, которые всегда являются собственником многоэтажных жилых домов) также не испытывают проблем с управлением. Принцип тот же – у многоэтажных домов один собственник (кооператив). К сожалению, в Беларуси деятельность жилищных кооперативов фактически прекращена, так как законодатели допустили приватизацию квартир в ЖСК, и все кооперативы де-факто являются совместными домовладениями.
4. Совместное домовладение – самый сложный вид городского жилья с точки зрения управления. При этом собственники квартир в странах ЕС очень хорошо информированы о своей ответственности, так как при покупке квартиры нотариально заверяют свои обязательства, и заранее осведомлены и о своих обязанностях. Печатаются огромное количество книг, брошюр и пособий для собственников квартир в совместных домовладениях. Но даже в этих условиях процесс принятия решений (например, о модернизации МЖД) сложен и требует высокой профессиональной подготовки управляющего общим имуществом.
5. Требуется учесть опыт некоторых стран бывшего СССР, и сделать вывод, что только самоуправление собственников жилья (создание ТС и ЖСПК) не решает имеющихся проблем и не приводит к созданию саморегулируемого устойчивого рынка управлением жильём.
6. Необходим постоянный диалог власти и создаваемых жилищных ассоциаций и профессиональных союзов управляющих жильём с целью совершенствования законодательства и установления общих стандартов управления жильём.

7. Важную роль играют изменения, связанные с повышением ответственности собственников жилья и их информирования. Необходимо создание школ жилищного просвещения населения, школ грамотного потребителя и других форм просвещения и обучения собственников жилья.
8. Для повышения профессионализма управляющих жильём необходимо законодательное (постепенное) регулирование квалификационных требований, предъявляемых к управляющим, в зависимости от уровня их ответственности (индикатор - количество квартирных единиц в управлении, площадь управляемых объектов и т.д.).
9. Представляется необходимым создание и развитие ресурсных центров на базе учебных заведений, которые оказывают поддержку как управляющим жильём государственных и частных организаций (создание программ повышения квалификации), так и собственникам квартир, предпринимателям и другим заинтересованным.
10. В дальнейшем, при создании законодательных рамочных условий и развитии жилищных профессиональных ассоциаций и союзов, последние также должны создавать свои школы повышения квалификации управляющих и предоставлять юридические консультации и информационную поддержку собственникам квартир (бюро по работе с населением).
11. На первом этапе роль ассоциаций могут выполнять общественные советы, создаваемые при местных органах власти и не являющиеся юридическими лицами (преимущество - отсутствие расходов на хозяйственную деятельность).

Определение Общественного совета.

Общественный Совет ТС, ЖПК, ЖСПК является постоянно действующим, совещательным, коллегиальным органом, образуемым при местных исполнительных распорядительных органах и (или) их отделах.

Общественный совет создаётся для обеспечения взаимодействия государственных органов с ТС, ЖПК, ЖСПК, уполномоченными по управлению недвижимым имуществом в целях обеспечения общественного участия в решении вопросов в сфере управления жильём, координации деятельности ТС и ЖСПК, ЖПК. А также - в целях повышения эффективности управления частным жилым фондом, обмена опытом между руководителями ТС, ТС, ЖПК, ЖСПК, председателями Советов совместных домовладений при назначении в них уполномоченных лиц, совершенствования правового реагирования в этой сфере, достижения высокого уровня управления и качества предоставляемых коммунальных услуг.

Совет в своей деятельности руководствуется законодательством Республики Беларусь и «Положением об общественном совете», утверждаемом местным исполнительным органом.

Совет осуществляет свою деятельность на общественных началах. Председатель общественного Совета избирается на первом собрании.

Решения Совета носят рекомендательный характер.

Общественный Совет формируется из представителей местных органов власти и наиболее опытных и активных руководителей ТС, ЖПК, ЖСПК и их союзов



(ассоциаций), председателей Советов совместных домовладений (при назначении уполномоченного по управлению общим имуществом) и иных заинтересованных лиц, например, депутатов местных Советов, участников местных общественных объединений и других инициатив.

Активизация деятельности созданных и создаваемых общественных Советов.

1. Важно определить точную программу работы в достижении поставленных целей и задач, которые направлены на координацию деятельности, постоянного информирования всех заинтересованных и обмен информацией между органами местной власти и собственниками квартир в ТС, ЖПК, ЖСПК;

2. Для более чёткого определения направлений деятельности, связанной с обменом опытом между руководителями ТС, ЖПК, ЖСПК, рекомендуется выделить наиболее актуальные и распределить их по секторам и создать рабочие группы внутри совета по каждому сектору:

- организационная деятельность и делопроизводство (организация мероприятий, общих собраний, дискуссий, заседаний правления с последующим документальным оформлением);

- юридическое сопровождение (консультирование с привлечением третьих лиц в целях получения компетентной информации, защиты интересов ТС, ЖПК, ЖСПК, совместный анализ изменений в законодательстве);

- экономическая деятельность (координация финансово-экономической деятельности ТС, ЖПК, ЖСПК, анализ бухгалтерского учета);

- технические консультации (привлечение третьих лиц для получения компетентной информации при подготовке к ОЗП, эксплуатации и ремонта инженерных систем, текущем ремонте и модернизации МЖД);

- информационная деятельность (создание современных информативных систем, круглые столы с представителями районных, городским СМИ).

3. Собрания общественного Совета должны проводиться не реже одного раза в квартал (а в первый год деятельности Общественного совета – один раз в месяц).

4. Решения по теме собрания принимают члены общественного Совета. В целях управляемости и оптимизации процесса принятия решений рекомендуемое количество членов совета должно быть нечетным и не должно превышать 19-ти человек. Целесообразно предусмотреть секретаря и заместителя председателя совета.

5. В процессе работы важно изучать мнение собственников квартир, озвученных ими проблем и готовить предложения по их решению, проводить анализ местных проблем в сфере управления жилым фондом и проблем, связанных с несовершенством законодательных актов, и обобщать проблемные вопросы для дальнейшего разрешения;

6. В обязательном порядке должен быть организован диалог с заинтересованными собственниками квартир для оказания им помощи при выборе способа управления совместным домовладением, при организации и проведении общих собраний в совместных домовладениях.

7. Необходимо рассматривать и поддерживать инициативы граждан по совершенствованию взаимодействия между собственниками жилья и управляющими, своевременно информировать население о новациях, а также изменениях в нормативно-правовых актах.

8. Необходимо изучение и распространение самых успешных практик членов общественного совета, например, в организации и проведении общих собраний в ТС и ЖСПК, субботников, текущего ремонта, организации раздельного сбора ТКО и других мероприятий.

9. Необходимо обеспечивать открытое, гласное взаимодействие членов общественного совета с органами местной власти и публиковать в открытых источниках перечень обсуждаемых проблем.

10. За каждым членом общественного совета рекомендуется закрепить определенное количество ТС, ЖПК, ЖСПК, с которыми он на добровольных началах взаимодействует и информирует по вопросам, включенным в план работы общественного совета.

11. Целесообразно включать членов общественных советов в комиссии и рабочие группы, создаваемые при местных администрациях, по локальным вопросам. Например, по распределению бюджетных ассигнований на покрытие убытков ТС, ЖПК и ЖСПК по текущему ремонту, техническому обслуживанию многоквартирных жилых домов. Такая практика уже применяется в Первомайском районе г. Витебска с января 2016 года.

Важно осознавать, что общественные советы являются:

- с одной стороны, возможностью для общественности посредством диалога и дискуссий обобщить и донести для органов власти свои проблемы, а также предложить пути их цивилизованного решения;

- с другой стороны, для органов местной власти общественные советы являются дополнительным не капиталоемким ресурсом, который, при правильном его использовании, позволяет им принимать взвешенные, правильные управленческие решения и одновременно снижает финансовую нагрузку на местный бюджет.

Общественные советы могут стать основой для создания в дальнейшем полноценных ассоциаций и союзов ТС, ЖПК, ЖСПК. Это не основная их роль, но очень важная с точки зрения устойчивого развития.



Программа поддержки Беларуси

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