

Мировая практика управления жильём тезисы

г. Минск, 21 сентября 2017

Управление жилой недвижимостью в развитых странах ЕС и Азии – основа успешного развития жилищного хозяйства.

Всегда, во всех европейских и азиатских успешных практиках, это отдельная услуга, имеющая свою цену. От квалифицированного управления зависит содержание и эксплуатация жилых зданий, поэтому управление не может являться частью деятельности по техническому обслуживанию или технической эксплуатации зданий. Эксплуатирующие и сервисные организации в развитых странах ЕС и странах Азии всегда являются подрядчиками, которых выбирают на конкурсной основе высококвалифицированные управляющие.

Под «управляющими» подразумеваются как организации (государственные, частные, муниципальные, со смешанным капиталом, некоммерческие объединения собственников жилья в странах Балтии и иные), так и физические лица, получившие базовое образование и прошедшие практику в управлении жильём.

Структура городского жилья.

В странах ЕС кардинально отличается от стран бывшего СССР на современном этапе, имеет больше сходства со структурой жилья в СССР 80-ых годов. Преобладают унитарные собственники многоэтажных жилых домов (частные и муниципальные жилищно-строительные компании, владеющие арендными домами, и кооперативы, являющиеся собственниками десятков многоэтажных домов).

Совместные домовладения скорее исключение (в Швеции первое совместное домовладение появилось в 2009 году, в Австрии, Швейцарии, Германии, Норвегии совместных домовладений 10-15% в структуре городского жилья. В большинстве стран ЕС покупка жилого помещения производится гражданами не с целью проживания в нём, а с целью сдачи в аренду третьим лицам для получения дополнительных доходов.

Поэтому для сравнения более всего подходит КНР со схожей структурой городского жилья (преобладают совместные домовладения). При этом в КНР, в зависимости от экономической выгоды, объединения собственников сами принимают решение о способе управления общим имуществом (квартальное товарищество или найм профессионального управляющего (управляющей частной или муниципальной компании).

Схожая с Беларусью структура городского жилья в Эстонии. При этом примерно в 50% совместных домовладений способом управления выбрано квартирное товарищество, примерно в 50% - найм управляющих компаний.

Создание квартирному товарищества (юридического лица) как способа управления общим имуществом в 100% совместных домовладений в развитых странах ЕС и Азии не практикуется.

Общее имущество совместного домовладения.

Общепринятая практика состоит в том, что при строительстве МЖД примерно 90-95% стоимости МЖД составляет стоимость общего имущества (стены, перекрытия, кровля, инженерные коммуникации и т.д.). Стоимость всех квартир в доме, вместе взятых, составляет не более 10%, при строительстве жилых помещений без отделки не более 5%.

Таким образом, покупая квартиру в МЖД, граждане становятся сообладателями общего имущества совместного домовладения. Именно общее имущество образует контуры изолированного жилого помещения, саму возможность создания изолированного жилого помещения и регистрацию прав на изолированное помещение. Поэтому право владения жилым помещением неразрывно связано с обязанностью сохранения (содержания) общего имущества совместного домовладения.

Ответственность за организацию управления общим имуществом.

И в развитых странах ЕС, и в КНР каждый отдельный собственник жилого помещения не является субъектом правоотношений, так как он не является унитарным собственником крыши, лифта, фасадов и иного общего имущества. Субъектом правоотношений всегда является объединение собственников жилых помещений (субсидиарная ответственность собственников).

Практики указанных стран свидетельствуют, что обязанность организовать управление общим имуществом может возлагаться только на объединение собственников жилых помещений МЖД. Объединение реализует свою обязанность либо самостоятельно (квартирные товарищества в Польше и Балтии), либо с привлечением частного или муниципального профессионального управляющего.

При этом привлечённый частный или муниципальный управляющий несёт ответственность в пределах договора (контракта) с объединением собственников, заключаемого на возмездной основе. В противном случае, управление общим имуществом значительно теряет эффективность, принимаемые решения неизбежно приводят к значительному ущербу, который вынужден покрывать бюджет города. В случае наличия договорных отношений на возмездной основе, заказчик (объединение собственников) может контролировать выполнение обязанностей управляющего, предусмотренных договорными отношениями. Стоимость управления общим имуществом в развитых странах ЕС не зависит от общей площади жилых помещений и количества зарегистрированных, единица измерения – один лицевой счёт.

Основой успешных практик управления общим имуществом в странах ЕС и Азии являются профессиональный управляющий, объединение информированных собственников и доверие между ними.

Установление и соблюдение правил содержания общего имущества.

В КНР уже несколько десятилетий применяется успешная адаптированная европейская практика. Суть этой практики - в установлении правил содержания общего имущества отдельного совместного домовладения (как правило большого жилого комплекса) до создания в нём объединения собственников. При этой практике кандидат в правообладатели жилого помещения сначала знакомится с правилами, согласованными исполнительным (распорядительным) органом, и при покупке жилого помещения письменно принимает на себя обязательства соблюдать эти правила и делать все предусмотренные правилами отчисления на содержание общего имущества совместного домовладения. Правила содержат подробный перечень общего и индивидуального имущества (например: к индивидуальной собственности относится штукатурка на потолке 0,5 см, плита перекрытия является общим имуществом, и т.д.), состав затрат по содержанию общего имущества и отчислений на капитальный и текущий ремонт, правила организации и проведения первого общего собрания, последующих собраний, правила содержания животных, допустимых уровней шума и ответственность за несоблюдение, правила проведения ремонта, установки на лоджиях кондиционеров и спутниковых тарелок, обязанности и права управляющего и многое иное.

Таким образом, КНР избегает проблем, связанных с урбанизацией (переездом сельского населения в города), и в КНР нет надобности специально заниматься обучением (просвещением) собственников жилья.

Отсутствует такая проблема и в странах ЕС - вся информация для собственников содержится в «правилах», дополнительно информировать нет необходимости. Имеется перевод такого документа на русский язык и разработанные рекомендации по использованию успешной практики в Республике Беларусь.

В таких странах как Китай, Болгария, Германии, Австрии и многих других нет жалоб на управление жильём со стороны населения и опасений за жилой сектор со стороны власти.

Распределение расходов на содержание общего имущества совместного домовладения (СД).

Применяемый во всём мире (и в ЕС, и в странах Азии) принцип распределения расходов на содержание общего имущества – «в зависимости от доли собственника в общем имуществе совместного домовладения».

Данный принцип распределения не является «самым справедливым», это факт. Но – он является самым универсальным и экономически выгодным, обеспечивающим максимальную прозрачность для членов совместного домовладения и потребителей ЖКУ. За 140 лет практики управления общим имуществом в мире выработан именно этот, универсальный способ распределения.

Разработанные в 2015 году министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь принципы распределения расходов по содержанию общего имущества СД соответствовали мировому опыту и способствовали экономическому стимулированию снижения неоправданного потребления ресурсов собственниками жилых помещений.

В отличие от принципа распределения «по зарегистрированным», величина которых постоянно меняется и требует ежемесячных сложных расчётов и перерасчётов, доля в общем имуществе СД является величиной постоянной, и не меняется десятилетиями, в том числе при смене собственника жилого помещения. Это позволяет в развитых странах ЕС избегать ежемесячных начислений, печати счетов-извещений и исключает работу бухгалтеров как таковую, что позволяет значительно сократить расходы для объединений собственников.

Прозрачность для членов СД заключается в следующем. Зная свою долю в общем имуществе, потребитель (собственник жилого помещения) умножает сумму общего счёта для совместного домовладения по отдельной услуге на свою, известную и публичную долю, и получает результат, который должен соответствовать предъявленному к оплате.

Особенности оплаты за ЖКУ.

В странах ЕС и КНР оплата за ресурсы и услуги производится авансом, в первых числах месяца. Это позволяет избежать задолженностей за ресурсы и услуги, расходов по оплате процентов за пользование кредитами.

Ресурсы и услуги в этих странах считаются товаром, а законы, подобные Закону Республики Беларусь «О защите прав потребителей ЖКУ», не практикуются. Сумма затрат на содержание (эксплуатацию, ремонт) общего имущества считается «задолженностью собственника жилого помещения объединению собственников», а не жилищно-коммунальными услугами.

Для исключения задолженности собственниками жилья за поставленные ресурсы, используются депозитные ИПУ ресурсов, оплата за ресурсы производится специальной картой. Снятие показаний ИПУ самими потребителями не практикуется (все ИПУ в новых и отремонтированных МЖД радиочастотные).

Роль государства в управлении жильём.

Эта роль значительна. Она заключается в установлении рамочных условий деятельности всех субъектов, связанных с управлением жильём. Например, в области:

- арендного жилья (государство регулирует структуру городского жилья, регулирует отношения между собственниками и арендаторами квартир, устанавливает преференции для застройщиков социального арендного жилья);
- управления совместными домовладениями (разрабатывает законы, механизмы деятельности для объединений собственников квартир и их взаимоотношений с управляющими, создаёт стандарты деятельности управляющих);
- обучения управляющих (создаёт квалификационные требования к управляющим и способствует обучению управляющих в колледжах и университетах);
- энергоэффективной модернизации жилого фонда (создаёт требования по снижению потребления энергии, обязательные для всех собственников жилья).

При этом государство не вмешивается в оперативно-хозяйственную деятельность субъектов хозяйствования.

При «уходе» государства из сектора управления жильём, на примере некоторых стран бывшего СССР:

- только самоуправление, без создания рамочных условий и законодательных требований, приводит к ветшанию жилого фонда и накоплению проблем;
- собственники жилья нацелены на максимальную экономию, не стремятся устанавливать правила и не заинтересованы их соблюдать.

ВЫВОДЫ.

Направление, предлагаемое министерством жилищно-коммунального хозяйства по реформированию системы управления жилым фондом, при котором:

- Коммунальные Унитарные Предприятия (КУП) заняты исключительно управлением общим имуществом совместных домовладений;
- эксплуатирующие и сервисные организации определяются по результатам организованного КУП конкурса;
- оплата за работу эксплуатирующим и сервисным организациям производится после проверки результатов работы;

в целом соответствует мировой практике и такая система управления способна развиваться и совершенствоваться в долгосрочной перспективе.

При этом следует отметить, что при добровольном выборе собственниками жилых (нежилых) помещений способа управления общим имуществом через ТС (товарищество собственников), ТС выполняет ту же роль, что и КУП, но имеет больший выбор инструментов для самоуправления общим имуществом. Например - самостоятельную эксплуатацию общего имущества, смешанную форму с привлечением частных и государственных подрядчиков, и иные формы.

При установлении государством стандартов деятельности для управляющих компаний, создании системы профессиональной подготовки «управляющих недвижимым имуществом совместного домовладения» (позиция 25131 ОКРБ 006-96) в колледжах, появление частных управляющих (управляющих компаний) будет иметь цивилизованную форму и способствовать снижению стоимости услуг путём добросовестной конкуренции.