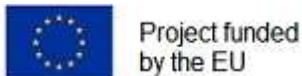


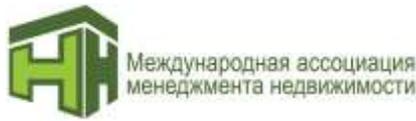
Рекомендации VIII международной конференции МАМН в Минске: «Инициативы по созданию системы подготовки и переподготовки управляющих жилой недвижимостью и системы информирования собственников жилья».

1. Участники конференции выражают уверенность, что заявленная тема конференции «О создании системы подготовки и переподготовки управляющих жилой недвижимостью и системы информирования собственников жилья» является ключевым фактором устойчивого развития рынка управления жильём в странах постсоветского пространства.
2. При этом следует учесть структуру городского жилья развитых стран Европейского Союза. Не случайно в таких странах, как Германия, Швеция, Норвегия и других, совместные домовладения скорее исключение, чем правило. Преобладают арендные дома и кооперативы. Арендный дом и кооператив – это самый эффективный с точки зрения управления вид городского жилья. Собственники арендных домов первыми организуют, финансируют и осуществляют энерго-эффективные мероприятия, а заинтересованность в профессиональном управлении обусловлена рыночным характером деятельности, цель – получение доходов. При этом муниципальные жилищные компании направляют полученные доходы на улучшения городской среды, модернизацию стареющего жилого фонда.
3. Жилищные кооперативы (некоммерческие организации, которые всегда являются унитарными собственниками многоэтажных жилых домов) также не испытывают проблем с управлением. Крупные кооперативы, владеющие десятками и сотнями домов, с целью минимизации расходов, в том числе создают дочерние коммерческие профессиональные управляющие и сервисные компании. Принцип тот же – у многоэтажных домов один унитарный собственник (кооператив, некоммерческая организация). К сожалению, в странах постсоветского пространства деятельность жилищных кооперативов фактически прекращена, так как законодатели допустили приватизацию и продажу квартир, и все кооперативы де-факто являются совместными домовладениями.
4. Совместное домовладение – самый сложный вид городского жилья с точки зрения управления. Даже в экономически развитых странах есть проблемы с энергоэффективной санацией многоэтажек с коллективными собственниками. Прийти к общему решению по финансированию модернизации многоэтажных домов оказалось не просто.
5. При том, что собственники квартир в развитых странах ЕС очень хорошо информированы о своей ответственности, так как при покупке квартиры нотариально заверяют свои финансовые обязательства, и заранее осведомлены и о своих обязанностях, характеристиках многоэтажного жилого дома, установленных правилах в каждом совместном домовладении. Разрабатывается и печатается огромное количество книг, брошюр и пособий для собственников квартир в совместных домовладениях.

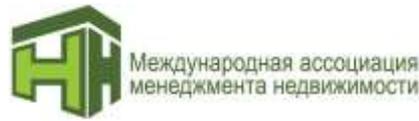


Project funded
by the EU

Конференция подготовлена в рамках проекта «На пути к реформам жилищного сектора: повышение потенциала объединений собственников жилья в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине». Проект частично финансируется Европейским Союзом.



6. Учитывая доминирующее положение совместных домовладений в структуре городского жилья стран постсоветского пространства, и преобладающий патернализм населения, участники конференции считают, что заявленные цели конференции для таких стран имеют огромное значение.
7. Создание ОСЖ (объединений собственников жилья) в совместных домовладениях, на первых этапах становления рынка управления жильём, следует всячески приветствовать. Но при этом следует учесть опыт постсоветских стран, и сделать вывод, что только через самоуправление (создание ОСЖ) невозможно прийти к созданию саморегулируемого устойчивого рынка управлением жильём. Проблема носит комплексный характер и требует комплексного подхода к её решению, с учётом культурных традиций каждой страны, особенностей законодательства и состояния экономики. Необходим постоянный диалог власти и создаваемых ассоциаций ОСЖ и профессиональных союзов управляющих жильём, с целью совершенствования законодательства и установления общих стандартов управления.
8. Важную роль в устойчивом развитии такого рынка играют позитивные изменения, связанные с повышением ответственности собственников жилья и их информирования. Необходимо создание постоянно и эффективно работающей системы информирования собственников жилья, школ жилищного просвещения населения, школ грамотного потребителя и других форм просвещения и обучения собственников жилья. Важную роль в становлении системы информирования собственников жилья могут играть Ресурсные Центры, создаваемые в рамках проекта HOME.
9. 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.). В дальнейшем необходимо создание системы подготовки и переподготовки управляющих жильём.
10. Важную роль в создании такой системы должны играть учебные заведения – колледжи, профессиональные школы, университеты и образовательные центры, при введении в практику дуального образования. При этом следует учитывать, что чем больше развит рынок управления жильём, тем больше соискателей этой профессии, то есть на начальной стадии развития рынка количество учебных заведений может быть минимально. Представляется возможным создание и развитие Ресурсных Центров на базе учебных заведений, которые оказывают поддержку как управляющим жильём (создание программ повышения квалификации), так и собственникам квартир, предпринимателям и другим заинтересованным.
11. В дальнейшем, при создании законодательных рамочных условий и развитии ассоциаций и союзов ОСЖ, управляющих компаний, все они также могут и должны создавать свои школы повышения квалификации управляющих и предоставлять юридические консультации и информационную поддержку собственникам квартир (бюро по работе с населением).



12. Под системой подготовки и переподготовки управляющих жилой недвижимостью участники конференции понимают сочетание законодательных норм и практик, в результате которого:

- техникумы и колледжи, в партнёрстве с заинтересованными субъектами хозяйствования рынка жилья, готовят молодых специалистов;
- эти специалисты постоянно пополняют профессиональное сообщество, получают практические навыки, проходят повышение квалификации;
- часть специалистов в дальнейшем получает высшее образование, эти специалисты становятся топ-менеджерами крупных управляющих компаний и объединений, открывают свой бизнес.

13. Участники конференции обращают внимание, что в Германии и Грузии ОСЖ является квази-юридическим лицом, не требующим специальной регистрации, и образуется де-факто при продаже первой квартиры застройщиком дома. Такая практика имеет большую перспективу во всех странах участников проекта, при наличии саморегулируемого рынка профессиональных управляющих. Для этого целесообразно изучить немецкую практику применения «Декларации о разделении общего имущества», которая успешно используется, например, в таких разных странах как Китай и Болгария.

14. Основой процесса управления совместными домовладениями являются - осведомленный, информированный собственник квартиры, профессиональный управляющий и их взаимное доверие.



Project funded
by the EU

Конференция подготовлена в рамках проекта «На пути к реформам жилищного сектора: повышение потенциала объединений собственников жилья в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине». Проект частично финансируется Европейским Союзом.