

Александр ВОРОТНИКОВ
Фото автора

ФОРМУЛА УСТОЙЧИВОСТИ



Концепция совершенствования и развития жилищно-коммунального хозяйства до 2025 г. обозначила основные направления повышения эффективности работы отрасли, выработанные на республиканском семинаре с участием Главы государства. Какое место предстоит занять в реализации этих идей ассоциациям товариществ собственников и организаций застройщиков, обсуждалось на региональной конференции проект FrB 1650 «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь» в г. Бобруйске Программы поддержки Беларуси (ППБ).

ПСИХОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ПРОФЕССИОНАЛИЗМА

Главной приметой качества любых современных преобразований становится их постоянство, сохранение положительных тенденций на протяжении многих лет. Фактор устойчивого развития заключается не в точечном решении отдельной проблемы, а в продуманной на перспективу стратегии действий. Если говорить непосредственно о жилищно-коммунальном хозяйстве, то здесь определяющими направлениями должны стать информирование населения (собственников жилья) и повышение профессионализма управляющих. Причем процессы эти взаимосвязаны.

— В Беларуси товарищества собственников стали активно объединяться в ассоциации, что дает возможность более эффективно решать общие для всех вопросы, — отметил исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЕНОВ. — Но это не помогло устранить недостаток знаний и практического опыта. Большинство ошибок случается из-за низкого уровня квалификации, и по этой же причине человек не способен осознать неправильность своих действий и уверен в собственной правоте. Данный психологический парадокс известен как эффект Даннинга-Крюгера. Отсюда следует, что из-за низкого профессионализма проблемы в управлении жильем могут нарастать как снежный ком. Проект FrB 1650 «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь» направлен на вовлечение вновь созданных ассоциаций в международную сеть, чтобы гарантировать их устойчивое развитие. Инициаторами выступили



Исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЕНОВ

МАМН и Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» IWO (г. Берлин), а бенефициарами — ассоциации Витебска, Бобруйска, Мозыря и Пинска.

В соответствии с поставленной целью основными мероприятиями стали рабочие встречи, региональные конференции в указанных городах, образовательные поездки, а также выпуск баннеров и разнообразной печатной продукции. Итоги данной работы намечено обсудить на международном уровне за круглым столом с Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Инновацией проекта стало использование при разработке стратегий устойчивого развития ассоциаций зарубежного опыта.

В работе конференции приняли участие представители ассоциаций из девяти городов Беларуси и трех проектов



ОТПРАВНАЯ ТОЧКА ПРОГРЕССА

В 2014 г. в Германии был разработан документ «Немецкий кодекс устойчивости — специфическое дополнение для отрасли жилищного хозяйства», который включает четыре основных раздела: стратегия, менеджмент процессов, окружающая среда, общество. В них подробно расписано, на каких принципах базируется устойчивое развитие, и белорусским управленцам стоит взять за основу немецкую педантичность. К слову, данные положения разрабатывались не государственными, а общественными организациями, и если уж говорить о воспитании чувства собственника у граждан, то начинать нужно с поисков общих интересов для взаимодействия.

— Необходимо шире смотреть на возможность партнерства товариществ собственников с местной властью, службой ЖКХ, бизнесом, школами, — уверен кандидат экономических наук, доцент кафедры социально-гуманитарных наук и устойчивого развития Международного го-

сударственного экологического института имени А. Д. САХАРОВА Белорусского государственного университета Олег СИВОГРАКОВ. — *Для начала можно просто пройтись по микрорайону, обсудить, что могло бы объединить вокруг одной идеи. «Отправной точкой» может стать что угодно: красивая клумба, аккуратная площадка для раздельного сбора отходов, показательный подъезд и др. Например, в деревне Мосар Глубокского района преобразования когда-то инициировал местный ксендз, который обменял свой магнитофон на машину гравия и засыпал лужу перед костелом. Теперь деревня превратилась в уникальный туристический комплекс. Здесь можно говорить не просто о развитии, а именно об устойчивом развитии, когда в процесс вовлечены местная власть, общественные структуры, население.*

Когда определены цели, обозначены приоритеты, разработаны конкретные мероприятия по разным направлениям, легче не только объединять усилия, но и привлекать необходимые инвестиции. Как партнерские отношения становятся основой стратегии устойчивого развития, можно наблюдать на примере Мозыря. Местный исполком в свое время поддержал идею создания ассоциации «Мозырский собственник», а теперь в лице ТС и организаций застройщиков обрел надежных союзников в работе с обращениями граждан. Часть претензий переадресовывается в ассоциацию, где суть конфликта разбирают в присутствии истца и ответчика. Такая практика помогла значительно улучшить статистику обращений и снизить нагрузку на отдел ЖКХ райисполкома.

Партнером ассоциации стало и местное отделение Белгосстраха. Так, если в доме более 80% собственников заключили договоры страхования недвижимого имущества, они могут рассчитывать на донорскую помощь при внедрении видеонаблюдения в лифтах и местах общего пользования. Сейчас на одном из зданий запланирована модернизация кровли, и страховщики уже выразили готовность к софинансированию работ.

Сообща проще решать и такие актуальные вопросы, как, например, тепловая модернизация жилищного фонда. В ассоциации «Мозырский собственник» задумали приобрести тепловизор, гидротермометр, индикаторы плотности, измеритель шума, которые можно использовать не только для

оценки своих зданий, но и сдавать в аренду. Вряд ли такой дорогостоящий проект способно реализовать отдельное товарищество собственников.

СУММА МНЕНИЙ

В ассоциации «Дом, в котором мы живем» (г. Бобруйск) к разработке стратегии устойчивого развития также подошли с учетом интересов всего города. В числе приоритетных задач обозначены повышение конкуренции в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг, привлечение инвестиций на модернизацию жилищного фонда и энерго-сберегающие мероприятия, повышение заинтересованности населения в управлении жилищным фондом. Как видим, цели полностью совпадают с обозначенными в Концепции совершенствования и развития жилищно-коммунального хозяйства задачами.

— Устойчивое развитие территории невозможно в отрыве от людей как общности, — считает директор ЗАО «Сервисный центр ассоциации Гомельский собственник» Андрей ЗАХАРОВ. — *И сфера ЖКХ является идеальной платформой для объединения вокруг какой-то общей идеи. Наши специалисты знают каждого собственника не только по фамилии и метражу квартиры, но и по образу жизни, по характеру и сформировавшимся взглядам. Первым шагом для развития территории является тесное взаимодействие с местной властью, под которым я подразумеваю не жалобы на трудности в работе, а предложение своей помощи для решения насущных вопросов. Нужно показать, что мы организовались, сплотились и готовы сотрудничать.*

В текущем году в Беларуси стартовал еще один проект при экспертной поддержке Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» IWO (г. Берлин) — «Коммунальное управление в городах» (КОМГОР) с бюджетом 588 тыс. EURO.

В Барановичах, Могилеве и Чаусах будет реализовано несколько идей, но основная цель заключается не в достижении какого-то практического результата, а в привлечении к этому процессу общественности. Так, например, в Барановичах учли итоги мониторинга, с помощью которого выяснили мнение граждан о наиболее насущных для города мероприятиях.



Екатерина КУЗНЕЦОВА, ассоциация «Эффективное домовладение» (г. Минск)

Самой рейтинговой оказалась заявка на обустройство спортивной площадки в одном из микрорайонов, на строительство которой и выделено 25 тыс. EURO. Таким образом, инициатором данного проекта, по сути, является местная власть, но решение принималось на основе пожеланий жителей, и в этом его главная ценность.

Стратегия устойчивого развития подразумевает участие в ее разработке специалистов всех сфер деятельности, особенно сферы ЖКХ, которая, так или иначе, касается любых аспектов жизни города — от безопасности до образования и культуры. Поэтому к деятельности рабочих групп при исполкомах стоит привлечь представителей товариществ собственников, многие из которых на себе «обкатали» всевозможные программы и методы работы с жителями. В Мозыре, Бобруйске, Чаусах и других городах, где местная власть, коммунальная служба и ТС слышат друг друга, гораздо легче решаются проблемы и находятся источники финансирования. А умение видеть перспективу и четко обосновывать будущие мероприятия позволяют участвовать во все новых и новых инвестиционных проектах. В этом и заключается стратегия устойчивого развития.



Исполнительный директор Ассоциации «Дом в котором мы живем» (г. Бобруйск) Сергей МЕЛЬНИКОВ